



Bestemmingsplan

‘Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie-sportcomplex Nieuwstraat’



Rothuizen van Doorn 't Hooft

Architecten
Stedenbouwkundigen





Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 17 september 2009

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hoofd



Architecten
Stedenbouwkundigen



Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

| | |
|----------------------|--|
| gemeente | Borsele |
| titel | Bestemmingsplan 'Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie – sport-complex Nieuwstraat' |
| projectnummer | BS4410 |
| datum | 17 september 2009 |
| Voorontwerp | 11 december 2008 |
| Ontwerp | 21 april 2009 |
| Vastgesteld | 17 september 2009 |



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie – sport-complex Nieuwstraat' in de gemeente Borsele

INHOUD

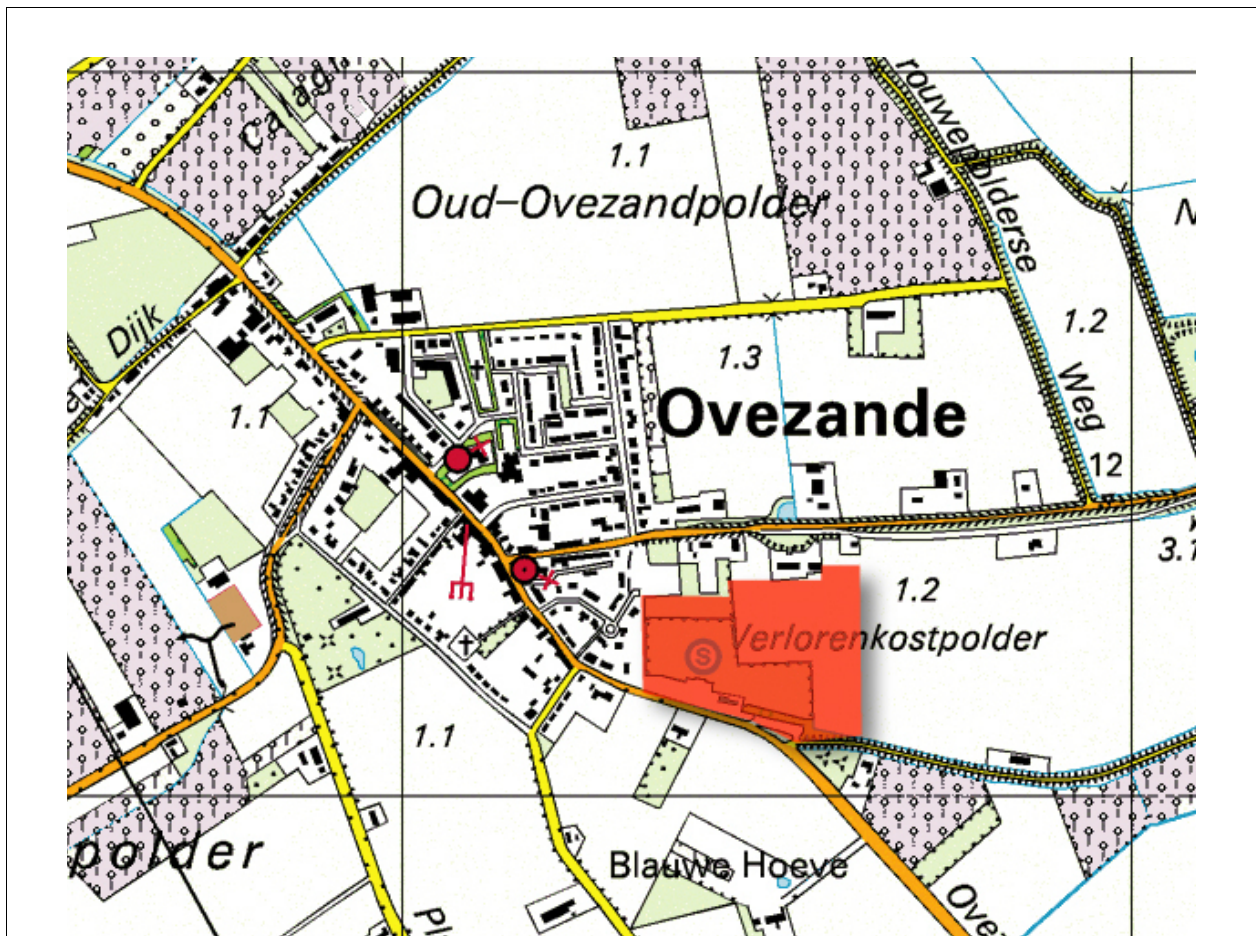
| | | |
|---|--------------------------------------|----|
| 1 | INLEIDING | 5 |
| 2 | BELEIDSKADERS | 7 |
| | 2.1 Rijksbeleid | 7 |
| | 2.2 Provinciaal beleid | 8 |
| | 2.3 (Boven) Gemeentelijk beleid | 11 |
| | 2.4 Toetsing beleidskaders | 15 |
| 3 | STEDENBOUWKUNDIG PLAN | 19 |
| | 3.1 Analyse bestaande situatie | 19 |
| | 3.2 Het verkavelingsplan | 19 |
| | 3.3 Beeldkwaliteit | 21 |
| 4 | KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING | 23 |
| | 4.1 Geluidhinder | 23 |
| | 4.2 Bodemverontreiniging | 23 |
| | 4.3 Flora en fauna | 25 |
| | 4.4 Archeologie | 26 |
| | 4.5 Water | 27 |
| | 4.6 Milieuhinder | 31 |
| | 4.7 Bufferzone | 32 |
| | 4.8 Externe veiligheid | 33 |
| | 4.9 Overige kabels en leidingen | 34 |
| | 4.10 Luchtkwaliteit | 34 |
| 5 | JURIDISCHE VORMGEVING | 37 |
| | 5.1 Planvorm | 37 |
| | 5.2 Toelichting op de bestemmingen | 37 |
| 6 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 41 |
| 7 | MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG | 43 |
| | 7.1 Maatschappelijke toetsing | 43 |
| | 7.2 Overleg | 43 |

BIJLAGEN:

1. Inspraakreacties
2. Vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro

BIJLAGENBOEK:

1. Bodemonderzoek;
2. Natuurtoets;
3. Wateradvies;



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

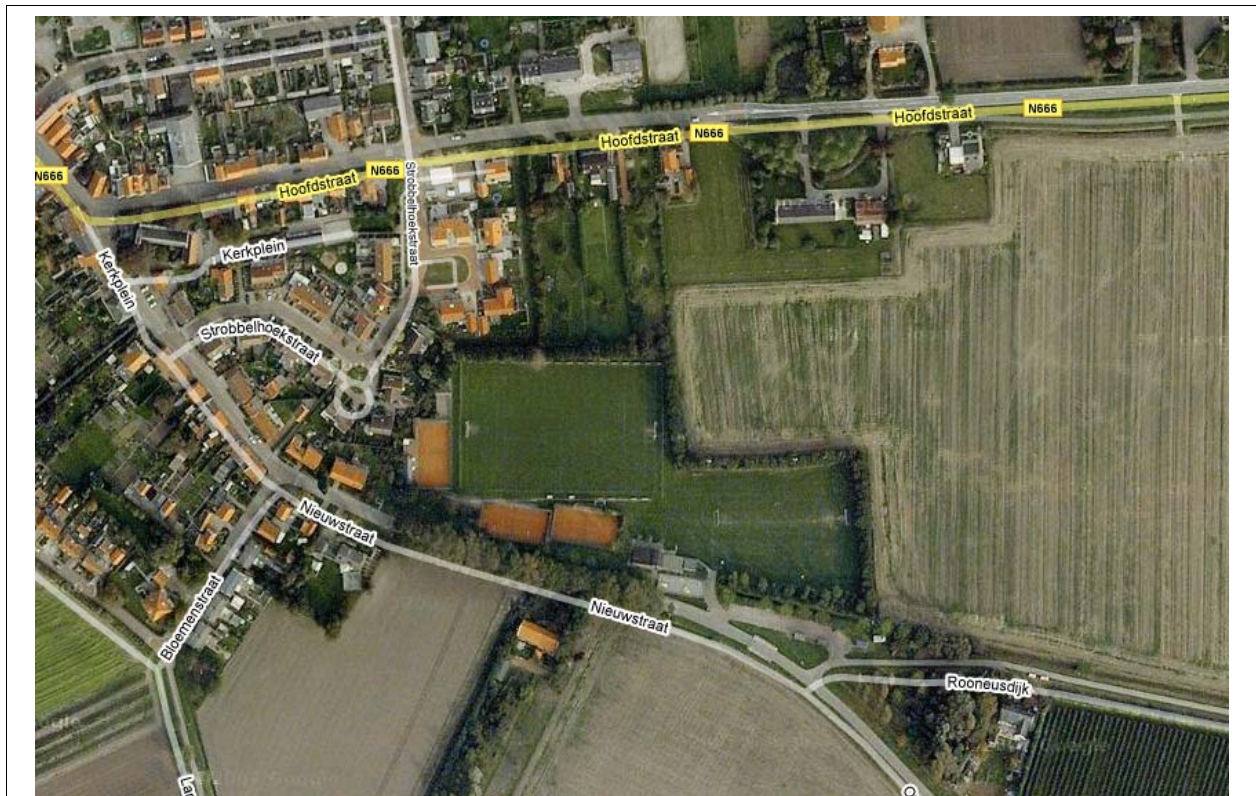
1 INLEIDING

Aan de zuidoostzijde van de kern Ovezande is momenteel aan de Nieuwstraat het sportpark van Ovezande gelegen. Om het sportcomplex meer mogelijkheden te bieden, alsmede deze sportaccommodatie aan de eisen van deze tijd te laten voldoen, zal het sportpark verplaatst worden in oostelijke richting. Het bestaande sportparkterrein wordt omgevormd tot woningbouwlocatie.

Het vigerende bestemmingsplan 'Ovezande, gedeelte Sportterrein' (vastgesteld op 5 augustus 1986 en goedgekeurd op 9 december 1986) maakt woningbouw op deze locatie niet mogelijk. Vigerend is ook het bestemmingsplan 'Borsels Buiten' (vastgesteld op 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd op 5 februari 2008), waarbinnen geen sportterrein kan worden opgericht. De gronden zijn momenteel bestemd als 'Recreatie' met de subbestemming 'veldsport' en als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' (AL). Gelet op de verplaatsing van het sportcomplex en de realisatie van de woonlocatie, dienen genoemde bestemmingsplannen herzien te worden. Het voorliggende bestemmingsplan 'Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie – sportcomplex Nieuwstraat' vormt de planologisch - juridische basis voor de voormelde ontwikkeling.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie – sportcomplex Nieuwstraat' heeft een oppervlakte van circa 6,7 hectare. Voor de ligging wordt verwezen naar figuur 1 en 2. In dit gebied kunnen ongeveer 15 woningen worden gerealiseerd.

De toelichting van het voorliggende bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op de voorgestane ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstuk 3 stelt het stedenbouwkundig plan aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de kwaliteit van de leefomgeving. De juridische vorm van het bestemmingsplan wordt behandeld in hoofdstuk 5. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 6 aangeduid en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.



Figuur 3: Luchtfoto huidige situatie

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

In het zuidwesten van Zeeland is de ontstaansgeschiedenis van het landschap goed herkenbaar aan de ligging van de dijken. Het dijkenpatroon geeft het eeuwenlange proces van landaanwinning weer, maar laat ook de geschiedenis van het landverlies zien. De vroeger voor heel Zeeland typerende verkaveling is het best bewaard gebleven in de Zak van Zuid-Beveland. Het rijksbeleid richt zich ten aanzien van de groene ruimte op borging en ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke kwaliteit en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De Zak van Zuid-Beveland is, als onderdeel van zuidwest Zeeland, aangewezen als nationaal landschap.

Nationale landschappen zijn landschappen met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. Natuur

gekoppeld aan landschap en cultuurhistorie is één van de belangrijke aandachtspunten. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal en economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de kernkwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. De kernkwaliteiten van de Zak van Zuid-Beveland betreffen:

- een groen karakter door fijnmazige kleinschaligheid;
- een polderpatroon;
- kreekrestanten.

Zoals genoemd is behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Dit houdt in dat mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt er binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Er is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei, dat wil zeggen migratiesaldo nul, en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van kwaliteiten van deze landschappen. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen.

2.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsplan Zeeland, vastgesteld op 30 juni 2006, is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de opvolger van drie belangrijke bestaande beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000).

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
- Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.

Ingegaan wordt op de twee eerstgenoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

Het omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën:

1. Beschermen;
2. Ruimte voor een nadere afweging.

De beoogde ontwikkeling valt onder laatst genoemde strategie. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- Gewenste ontwikkeling: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- Locatiekeuze: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze.

De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit.

- **Vormgeving:** Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing.
- **Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten:** Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling.
- **Wettelijk eisen:** In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

Bevolkingsgroei

Met betrekking tot voorliggend plan wordt ingegaan op wonen en de woonomgeving. Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal.

Ovezande is aangeduid als een woonkern in nationaal landschap. Voor de regio de Bevelanden dient minimaal 70% van de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes plaats te vinden. In het overige deel, waarin Ovezande valt, dient maximaal 30% van de woningproductie plaats te vinden.

Bij het aanbieden van woningbouwlocaties dient het navolgende in acht genomen te worden:

- de woningvraag eerst zoveel mogelijk binnen het bestaand bebouwd gebied opvangen (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties;
- de ruimtelijke diversiteit benutten/versterken teneinde het gewenste 'keuzepakket aan wonen' te vergroten. In dit kader wordt in de regio onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ontwikkelingszones en balansgebieden;
- ruimte voor dynamiek (extra woonmilieus) in de onderscheiden ontwikkelingszones onder voorwaarde dat de ruimtelijk functionele samenhang en de eigen identiteit van de verschillende ontwikkelingszones wordt bevorderd;

Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie (het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen). Deze doelstelling wordt

getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de hand van de, in overleg met gemeenten, vastgestelde grenzen van het bebouwd gebied.

Kwaliteit van de woonomgeving

Duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw is gericht op het bevorderen van de kwaliteit van de woonomgeving, oftewel de integrale woonkwaliteit. Hierbij zijn aspecten als leefbaarheid, ruimtelijke indeling, water, bodem, infrastructuur, maar ook de toepassing van grondstoffen, energiegebruik en afvalbeperking voortdurend aan de orde. De provincie wil bereiken dat dergelijke aspecten vanaf het allereerste moment worden betrokken bij de planvorming (zowel bij nieuwbouw, herstructurering, transformatie en renovatie). Aandachtsvelden daarbij zijn:

- het levensloopbestendig bouwen van woningen en woonwijken;
- de ruimtelijke kwaliteit van kernuitbreidingen, mede in relatie tot de onbebouwde omgeving;
- het ontwerp van woonwijken, waarin rekening wordt gehouden met sociale en fysieke veiligheid en ruimte wordt geboden voor sport en ontmoeting, met aandacht voor de toegankelijkheid voor alle inwoners en loop-, fietsroutes en het selectief gebruik van de auto wordt gestimuleerd;
- waterhuishouding, bodemopbouw en bodemsanering als sturende factor bij locatiekeuze en ontwerp;
- bewuste keuze voor grondstoffen en bouwmaterialen, hoogwaardig materiaalgebruik en toepassing van secundaire grondstoffen;
- energiebeperking door zo mogelijk zongericht bouwen, en inzet van duurzame energiebronnen;
- duurzaam stedelijk waterbeheer, waterkwaliteit en milieukwaliteit als ontwerpgegeven;
- beperking van bouwafval, gescheiden opslag van huishoudelijk afval.

Het bevorderen van de integrale woonkwaliteit dient tot stand te komen door een samenspel met en een brede betrokkenheid van alle betrokken partijen in de bouwketen. Gemeenten spelen in het totaal van dit proces een belangrijke rol. De provincie richt haar inspanningen op het stimuleren van dit proces. Tevens zal gezocht worden naar een samenwerking met het onderwijsveld. De provinciale duurzaamheidscoördinator speelt hierbij een belangrijke voorlichtende en stimulerende rol.

Welzijn, sport en cultuur

De aantrekkingskracht van de provincie wordt vergroot door goede voorzieningen op het terrein van welzijn, sport en cultuur. Dit geldt zowel voor de huidige en nieuwe inwoners (woonmigratie) als voor toeristen, die onze provincie bezoeken. Welzijnsvoorzieningen, sport, spel (bijvoorbeeld kinderspeelplaatsen) en cultuur leveren een belangrijke bijdrage aan de totstandkoming van sociale samenhang en deelname aan de samenleving. Economisch gezien scheppen sport en cultuur werkgelegenheid, aantrekkelijke vestigingsfactoren voor mensen en bedrijven en versterken zij het toerisme in Zeeland. Cultuur(historie) levert een belangrijke bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit. Sportvoorzieningen en cultuuruitingen zoals festivals, filmtheaters, schouwburgen en musea zijn gebaat bij een goede bereikbaarheid voor een groot publiek. Binnen het kader van het omgevingsbeleid wordt dan ook ruimte geboden voor een gevarieerd en gespreid sport-, welzijn- en cultuuraanbod.

2.3 (Boven) Gemeentelijk beleid

Thematische regiovisie De Bevelanden; wonen, werken en recreëren in de regio

In dit gezamenlijk document van de gemeenten Noord-Beveland, Goes, Borsele, Kapelle en Reimerswaal is een visie geformuleerd met betrekking tot de thema's wonen, werken en recreëren. Ingegaan wordt op het thema wonen.

Met betrekking tot wonen zijn de volgende beleidsuitspraken gedaan:

1. Voldoende keuze bieden in aanbod woningbouwlocaties;
2. Opvangen van de woonvraag eerst zo veel mogelijk binnenstedelijk (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties;
3. Benutten c.q. versterken van de ruimtelijke diversiteit teneinde het gewenste 'keuzepakket aan wonen' te vergroten. In dit kader wordt in de regio onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ontwikkelingszones (gebieden waar gebouwd mag worden voor de eigen woningbehoefte en voor mensen van buiten de regio) en balansgebieden (gebieden met een terughoudend woningbouwbeleid);
4. Ruimte voor dynamiek (extra woonmilieus) in de onderscheiden ontwikkelingszones onder voorwaarde dat de ruimtelijk-functionele samenhang en de eigen identiteit van de verschillende ontwikkelingszones wordt bevorderd. Hierbij wordt overigens wel uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de stedelijke ontwikkelingszone Goes en de andere ontwikkelingszones;
5. Mogelijkheden houden voor nieuw woningaanbod in de onderscheiden balansgebieden onder voorwaarde dat het evenwicht (de balans) in de kern en de directe omgeving niet wordt verstoord.

De kern Ovezande ligt in een balansgebied. De ontwikkelingen bij kernen in balansgebieden dienen qua maat, schaal en vormgeving te passen bij het karakter van het dorp en moeten leiden tot behoud en versterking van de (historische) dorpsstructuur, behoud en versterking van de bestaande relatie met het landschap, alsmede behoud en versterking van de beeldkwaliteit van het dorp. Tussen (kleinere) kernen kan een netwerkstructuur worden gecreëerd met een mogelijk accent op bepaalde kernen (bijvoorbeeld een accent op Ovezande en/of Kwadendamme in de Zak van Zuid-Beveland). Om voldoende draagkracht te krijgen, zijn eventuele extra ontwikkelingsmogelijkheden bij deze kernen mogelijk.

Structuurvisie Borsele

De Structuurvisie Borsele 2009-2014 is opgesteld binnen de kaders van de Wro en is de opvolger van de Borsatlas 2003. De structuurvisie dient een tweeledig doel. Enerzijds moet het fungeren als een gemeentelijk structuurbeeld op hoofdlijnen dat in de praktijk kan dienen als 'werkdocument' bij het nemen van ruimtelijke beslissingen. Anderzijds biedt de structuurvisie op grond van de Wro de mogelijkheid om kosten te verhalen bij beoogde en in de structuurvisie opgenomen ontwikkelingen. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2014. Uitgangspunt hierbij is dat de structuurvisie voldoende ruimte moet bieden om nadere afwegingen te maken.

Er zijn drie centrale beleidsdoelen voor het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de gemeente Borsele geformuleerd:

- behoud en versterking van de fysieke en sociaal-maatschappelijke kwaliteiten van Borsele: uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat ruimtelijke contrasten en de sociaal-maatschappelijke structuur in de gemeente worden behouden en versterkt, dan wel (beter) worden benut;
- inzichtelijk maken van toekomstige plannen met een ruimtelijke en/of sociaal-maatschappelijke component: uitgangspunt hierbij is dat deze toekomstige plannen een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de gemeente;
- streven naar een duurzame aanpak: bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt het aspect duurzaamheid meegewogen: het streven is om energieafhankelijkheid te verkleinen. Overlast, zoals geluid en geur, wordt zoveel mogelijk beperkt ten opzichte van milieugevoelige functies. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte zo zorgvuldig mogelijk gebruikt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn tevens gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid van het gebied, zowel economisch als sociaal-maatschappelijk als fysiek.

Daarnaast wordt in de structuurvisie voor een aantal kenmerkende gebieden een gebiedsgerichte aanpak voorgestaan. Te denken valt hier aan het Nationaal Landschap, het agrarisch gebied, het Sloegebied et cetera. Voor de 15 kernen die Borsele telt, zijn er dorpsprofielen opgesteld, waarin wordt ingegaan op de kwaliteiten van de dorpen en de gewenste ontwikkelingsrichting.

Voor het onderhavige bestemmingsplan 'Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie – sportcomplex Nieuwstraat' is vooral de sociaal-maatschappelijke structuur en de ruimtelijke beleidsstrategie relevant. Deze zijn vertaald in een aantal beleidspunten:

- Vanwege de centrale ligging van de kern in de gemeente en de aanwezigheid van een uitgebreider voorzieningenniveau dan de omliggende kernen, wordt aan Ovezande een voorzienende en verzorgende functie voor de omliggende dorpen toegekend. Om hiervoor voldoende draagvlak te creëren zal de natuurlijke groei van de bevolking binnen de gemeente Borsele ook opgevangen worden in Ovezande, naast de kernen Heinkenszand en 's-Gravenpolder;
- In de structuur van Ovezande ontstaat er een verschil tussen het fysiek-ruimtelijke hart (achter de Kerk en het dorpshuis) en het sociaal-maatschappelijk hart (het gebied bij de zorgvoorzieningen en school). De ontwikkeling van kleinschalige detailhandel en diensten wordt gestimuleerd, bij voorkeur aan of rondom het dorpshart en/of de toeloopstraten van de kern. Naast herstructurering van een belangrijk deel van de kern wordt, voor de opvang van de natuurlijke groei in Borsele, in Ovezande de mogelijkheid geboden van extra woningbouw door middel van het plan Plataanweg noord-west en het plan Sportcomplex Nieuwstraat. Deze plannen bedienen de verschillende doelgroepen op de woningmarkt.

Verkeersveiligheid in Borsele (1995)

Klachten van bewoners over verkeersonveilige situaties vormden in het verleden dikwijls de aanleiding voor de gemeente om ter plaatse maatregelen te treffen. De gemeente vindt het echter ongewenst om verkeersmaatregelen uit te voeren welke ad hoc tot stand komen. In het kader van verbetering van de verkeersveiligheid binnen elke kern van de gemeente Borsele is een plan opgesteld om het verkeersveiligheidsbeleid structureel vorm te geven.

In het plan 'Verkeersveiligheid in Borsele, duurzame veiligheid door categorietoekenning binnen de bebouwde kom' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 december 1995) worden binnen de dorpskernen drie wegtypen onderscheiden: de verzamelstraat waar een snelheidslimiet van 50 km/uur geldt, de verzamelstraat waar de snelheidslimiet 30 km/uur bedraagt en de verblijfsstraat waar de maximum snelheid eveneens 30 km/uur zal zijn. Voor de gehele bebouwde kom van Ovezande geldt dat deze is aangewezen als een 30 km-zone.

Woonvisie Borsele

In de Woonvisie Borsele, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 december 2005, is het woonbeleid van de gemeente Borsele voor de periode 2005-2015 verwoord. In deze visie worden onder meer de volgende beleidsuitspraken gedaan:

- De gemeente Borsele kiest in beginsel voor markt- en consumentgericht bouwen. Onder de uitdrukkelijke voorwaarde van een duurzame inrichting van de regio, wordt ruimte gegeven aan de woonwensen en woonbehoeften van de inwoners;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd, levensloopbestendig, kwalitatief goed en betaalbaar woningaanbod, waardoor voor een ieder die een woning zoekt voldoende keuzevrijheid bestaat;
- De gemeente stimuleert doorstroming in de woningmarkt door in het segment seniorenwoningen, vrijstaand en twee-onder-een-kap te bouwen, zodat woningen aan de onderkant van de markt vrijkomen;
- Belangrijke peilers onder het woningbouwbeleid zijn: woningbouw in elke kern, een gedifferentieerd woningaanbod, ook in nieuwe wijken, alsmede aandacht voor aanpasbaar bouwen. Daarnaast aandacht voor voldoende huisvesting voor ouderen, jongeren en starters;
- De gemeente geeft vorm aan de woonwensen en woonbehoeften van specifieke groepen starters met specifiek doelgroepenwoonbeleid. De gemeente zal, waar mogelijk in samenwerking met R&B wonen, experimenten opstarten voor zowel starterswoningen als jongerenhuisvesting;
- De gemeente stimuleert het bouwen van levensloopbestendige, flexibele en aanpasbare woningen. Zij heeft in dit kader beleid voor Integrale Woning Kwaliteit (IWK) geformuleerd, welke in de inforaad van 13 oktober 2005 is besproken;
- De gemeente streeft naar een goede huisvesting van gehandicapten en overige bijzondere groepen teneinde wachtlijsten terug te dringen en het proces van (re)integratie zo goed mogelijk tot stand te brengen. Daarnaast dienen tijdelijk en daar waar mogelijk de 'oude' bejaardenwoningen aangeboden te worden aan jongeren.

Beroeps- en bedrijfsactiviteiten in woningen c.a. (1993)

De gemeente acht beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis aanvaardbaar, mits het woonkarakter van de woning behouden blijft en geen nadelige effecten optreden voor de woonomgeving en het leefmilieu. De gemeente zal voor de betreffende activiteiten geen zelfstandige bouwmogelijkheden creëren. Echter, verbouwingen die de woonfunctie niet aantasten, worden niet als strijdig met de woonbestemming in het bestemmingsplan beschouwd.

Prostitutiebeleid (2000)

Door een wijziging van het wetboek van Strafrecht is met ingang van 1 oktober 2000 het bordeelverbod opgeheven. Het gemeentelijk beleid betreffende deze opheffing is

verwoord in de 'Nota prostitutiebeleid, gemeente Borsele'. In het belang van de openbare orde en bescherming van het woon- en leefklimaat acht het gemeentebestuur van Borsele het noodzakelijk om een maximumstelsel in te voeren. Bij het bepalen van het maximum is rekening gehouden met een aantal (plaatselijke) omstandigheden, te weten:

- in drie buurgemeenten (Goes, Middelburg en Vlissingen) zijn reeds bordelen gevestigd en bestaat het voornemen om per gemeente een maximumaantal van twee bordelen te hanteren. Als regel kan uit worden gegaan van ongeveer één bordeel per 20.000 à 25.000 inwoners;
- het aantal inwoners van de gemeente Borsele bedraagt circa 22.000;
- tot op heden zijn binnen de gemeentegrenzen geen bordelen aanwezig;
- de gemeente is opgebouwd uit 15 kleinere kernen.

De 'Nota prostitutiebeleid' gaat, gelet op bovengenoemde overwegingen, uit van het maximumaantal van één bordeel in de gemeente. Raamprostitutie en straatprostitutie worden in het geheel niet toegestaan. Omdat vestiging van een bordeel, zeker in een (betrekkelijk) kleine kern, een negatieve uitwerking kan hebben op de openbare orde en het woon- en leefklimaat, mag een bordeel zich niet vestigen in een woonstraat dan wel in een straat waar sprake is van een concentratie van recreatiebedrijven en detailhandel. In het plangebied worden seksinrichtingen derhalve uitgesloten.

Borsele, contrasten in veiligheid (2002)

In de notitie 'Borsele, contrasten in veiligheid' wordt het integrale veiligheidsbeleid voor de komende jaren beschreven. Eén van de onderdelen van deze notitie die raakvlakken heeft met de ruimtelijke ordening is aandacht voor veiligheidsaspecten in het planproces. De betrokken afdelingen zijn vanuit hun specifieke werkveld verantwoordelijk voor het op het juiste moment inbrengen van de veiligheidsaspecten. Het doel, dat wordt geborgd door de beleidsmedewerker integrale veiligheid, is als volgt geformuleerd:

- In een vroeg stadium in een ontwerpproces op een structurele manier aandacht schenken aan de mogelijke veiligheidsrisico's die in het bouw- of inrichtingsplan besloten kunnen liggen, waarbij;
- een optimale afweging plaats vindt van veiligheidsaspecten tegen alle andere aspecten in het ruimtelijk ordeningsproces;
- Sociale veiligheid, verkeersveiligheid, brandveiligheid en milieuveiligheid vormen de veiligheidsaspecten die hierbij de hoofdrol spelen.

Handhavingsnotitie, handhaving ruimtelijke regelgeving (2004)

De belangrijkste reden voor een goede handhaving van regelgeving inzake ruimtelijk beleid is het behouden en verbeteren van de bebouwde en onbebouwde leefomgeving. Het door de gemeente gewenste ruimtelijke beleid wordt vertaald in bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen zijn dus in feite de geformuleerde normen van het ruimtelijk gewenste beleid. Het is van belang dat het beleid op het gebied van handhaving is vastgelegd binnen een structuur waarbij van te voren vastgestelde doelen worden nagestreefd. Zowel de structuur als de doelen dienen voor andere overheden en burgers zichtbaar en controleerbaar te zijn.

Doelstelling van handhaving is een zodanig niveau te bereiken dat overtredingen door gestructureerd en systematisch toezicht worden opgespoord en waarbij tegen geconstateerde overtredingen wordt opgetreden. Daarbij dient in het achterhoofd te worden gehouden dat handhaving niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtre-

ders betekent, maar - daaraan voorafgaand - ook het maken van heldere en hanteerbare regels en het verschaffen van inzicht in die regels, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden.

Sportnota 'Borsele blijft bewegen 2008-2012'

De gemeente Borsele heeft een nieuwe sportnota opgesteld. Deze nota heeft de toepasselijke naam 'Borsele blijft bewegen' gekregen, verwijzend naar het breedtesportproject Borsele Beweegt. Dit project is in 2002 van start gegaan en heeft ervoor gezorgd dat sport en bewegen in de gemeente Borsele nadrukkelijker onder de aandacht van haar inwoners is gebracht. De gemeente Borsele wil zoveel mogelijk van deze projecten en activiteiten continueren. Met deze sportnota geeft de gemeente richting aan het sportbeleid voor de komende jaren, met als doel de inwoners van Borsele ook in de toekomst te stimuleren te blijven bewegen. In de sportnota is een tiental speerpunten opgesteld. Het beleid van de gemeente Borsele zal zich de komende jaren met name richten op:

1. sport en onderwijs;
2. ondersteuning sportverenigingen en hun vrijwilligers;
3. sportstimulering doelgroepen;
4. sportaccommodaties;
5. subsidies;
6. gezondheid;
7. Sportraad Borsele;
8. voorlichting en promotie ;
9. activiteiten en evenementen;
10. sport en recreatie;

Het huidige accommodatiebeleid binnen de gemeente Borsele wordt beschouwd als basisvoorzieningenpakket. De gemeente heeft niet de intentie het aantal sportcomplexen uit te breiden. In bepaalde gevallen kan het echter noodzakelijk zijn de kwaliteit van een sportcomplex te verbeteren en/of het sportcomplex eventueel uit te breiden. Heinkenszand en 's-Gravenpolder zijn de groeikernen van de gemeente Borsele. 's-Heerenhoek, Lewedorp en Ovezande worden aangemerkt als opvangkernen. Uitbreiding is mogelijk in een opvangkern (zoals Ovezande). Er worden voor voetbalvelden en tennisbanen voorwaarden gesteld voor uitbreiding.

Planninglijst woningbouw

In deze lijst is voor de periode 2007 - 2017 een woningbouwplanning gegeven voor de kernen in de gemeente Borsele. In de lijst is in Ovezande de bouw van 40 woningen voorzien op de ontwikkelingslocaties welke genoemd zijn in het masterplan Ovezande, waarvan de onderhavige herontwikkelingslocatie deel uit maakt.

2.4 Toetsing beleidskaders

De gemeente heeft de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Met de ontwikkeling van het voorliggende woningbouwplan wordt aan deze taak invulling gegeven. Woningbouw op deze locatie vormt een logisch stedenbouwkundige aansluiting op de bestaande bebouwing zowel qua vorm als schaal. Het karakter en de opzet van het plan sluit aan bij het dorpse karakter en de ruimtelijke structuur van Ovezande. Verwezen wordt verder naar hoofdstuk

3. Het beoogde plan betreft een herontwikkeling, waarbij agrarische en recreatieve gronden voor woningbouw en recreatie worden benut. Hiermee wordt inhoud gegeven aan het streven naar duurzaam ruimtegebruik. Daarbij past de verplaatsing van het sportcomplex ook in het gemeentelijk beleid. Ovezande is aangemerkt als zijnde een opvangkern, waardoor uitbreiding mogelijk is. Tot slot wordt opgemerkt dat de ontwikkeling 'Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie – sportcomplex Nieuwstraat' past in de woningbouwplanning.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de woningen en de sportvelden past binnen de eerder beschreven beleidskaders.

Toetsing ontwikkeling aan nationaal landschap

De Zak van Zuid-Beveland, waarin de projectlocatie is gelegen, maakt onderdeel uit van het gebied dat in het kader van de Nota Ruimte is aangewezen als nationaal landschap. Mits de kernkwaliteiten van het gebied worden behouden, zijn ontwikkelingen ter plaatse mogelijk. De provincie heeft aangegeven dat de woonfunctie van de (kleine) kernen behouden en versterkt dient te worden. De onderhavige ontwikkeling draagt hieraan bij. Daarbij wordt opgemerkt dat de onderhavige herontwikkeling waar het betreft de woningbouwlocatie binnen de door de provincie Zeeland vastgestelde grenzen van het bestaand bebouwd gebied valt en derhalve een 'expliciete ruimtelijke onderbouwing', zoals aangegeven in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012, niet nodig is.

Het plangebied is gelegen in een kleinschalige Nieuwlandpolder. Een groen karakter door fijnmazige kleinschaligheid, het polderpatroon en de kreekrestanten zijn de kernkwaliteiten van de Zak van Zuid Beveland. Aangezien de beoogde ontwikkeling een herontwikkeling betreft, kan verondersteld worden dat van een aantasting van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap geen sprake zal zijn. Het polderlandschap blijft in stand en wordt gerespecteerd. De Nieuwstraat, Rooneusdijk, een karakteristiek lint, respectievelijk karakteristieke polderweg met gebogen wegverloop, blijven als element behouden. Het lint, de Nieuwstraat wordt zelfs versterkt door de onderhavige herontwikkeling. Het beoogd herontwikkelingsplan past mede door de vormgeving en de landelijke uitstraling van de bebouwing binnen het bebouwingsbeeld van de kern Ovezande en het buitengebied van Borsele. Daarnaast blijft het nieuwe ruimtebeslag beperkt tot een klein gebied. Op basis van voorgaande overwegingen kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling de belangen van het nationaal landschap niet aantast en daarmee niet in strijd is met het rijksbeleid.



Figuur 4: Indicatief verkavelingsmodel

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan voor de locatie 'Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie – sportcomplex Nieuwstraat' beschreven.

3.1 Analyse bestaande situatie

Aan de oostzijde van Ovezande ligt het sportcomplex, ontsloten vanaf de Nieuwstraat. Om het sportcomplex van Ovezande meer mogelijkheden te bieden en te laten voldoen aan de eisen van deze tijd, wordt voorgesteld om dit te verplaatsen in oostelijke richting. Op deze manier kan meer ruimte geboden worden voor de tennis- en voetbalaccommodaties en voor tijdelijke evenementen, zoals het jaarlijks terugkerende Klomp-pop. Het bestaande sportterrein kan daarbij omgevormd worden naar een woongebied, dat de entree van het dorp gaat vormen.

De structuur van Ovezande wordt enerzijds bepaald door het historische lint van de Hoofdstraat en een aantal andere linten, zoals de Nieuwstraat, en anderzijds door de uitbreidingswijk aan de oostzijde van het dorp. Het dorp grenst meer aan gesloten landschapstypen dan aan open landschapstypen. De bestaande sportterreinen bevinden zich in de door bomen omrande Verlorenkostpolder, die een wat besloten karakter kent. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Nieuwstraat en de Rooneusdijk, aan de westzijde door de woonkavels aan de Strobbehoekstraat en aan de noordzijde door de diepe tuinen aan de Hoofdstraat. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het agrarisch gebied van de Verlorenkostpolder.

3.2 Het verkavelingsplan

Het verkavelingsplan 'Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie – sportcomplex Nieuwstraat' valt stedenbouwkundig uiteen in twee deelgebieden: het woongebied ter plaatse van de huidige sportvelden en het nieuwe sportcomplex ten oosten daarvan. In figuur 4 is het verkavelingsmodel opgenomen en in figuur 5 de principeprofielen.

Woongebied

Het toekomstige woongebied ter plaatse van de huidige sportvelden zal de nieuwe dorpsentree van Ovezande gaan vormen. Om aansluiting te zoeken bij de bestaande dorps uitstraling, krijgt het nieuwe woongebied een kleinschalig karakter met een voorkant naar de Nieuwstraat, in de vorm van lintbebouwing. Het bouwterrein is dusdanig van afmeting, dat ook achter de lintbebouwing gebouwd kan worden. Het woongebied zal, aansluitend op het karakter van Ovezande en op de vraag vanuit de woningmarkt, bij voorkeur bestaan uit grondgebonden, vrijstaande woningen.

Bebouwing

Langs de Nieuwstraat komen ruime vrijstaande woningen in typische Zuid-Bevelandse stijl: woningen bestaande uit anderhalve woonlaag met kap, uitgevoerd in traditioneel metselwerk, eventueel gecombineerd met gepotdekseld hout. De woning en garage zijn aaneengebouwd en vormen een architectonisch geheel. De woningen zijn met de voor-

zijde gericht op de Nieuwstraat en worden alle gebouwd in dezelfde rooilijn. Op de ruime kavels is voldoende ruimte om te parkeren; de kavels worden ontsloten vanaf de Nieuwstraat.

Achter de lintbebouwing aan de Nieuwstraat is ruimte voor 10 vrijstaande woningen, welke ontsloten worden vanaf een nieuwe woonstraat, die op twee plaatsen aantakt op de Nieuwstraat. Alle woningen zijn met de voorzijde gericht op deze nieuwe woonstraat. Het karakter van de woningen wordt niet op voorhand bepaald, mits het hoofdvolume van de woningen uitgevoerd wordt in traditioneel metselwerk en maximaal bestaat uit anderhalve woonlaag met kap. Ook op deze ruime kavels is voldoende ruimte om te parkeren voor bewoners; de kavels worden ontsloten vanaf de nieuwe woonstraat.

Verkeer en openbare ruimte

Het profiel van de nieuwe woonstraat is relatief smal en de openbare ruimte is dan ook beperkt. Het profiel bestaat uit een rijweg van 4,5 meter met aan weerszijden een rabatstrook van 2,15 meter. Verspringend in deze rabatstroken staan bomen van de tweede grootte; tevens biedt de rabatstrook ruimte om te parkeren en voor openbare verlichting. Door de woningen een diepe voortuin te geven, krijgt de woonstraat toch een heel groen karakter. De woonstraat sluit op twee plaatsen aan op de Nieuwstraat, zodat het woongebied langs twee zijden ontsloten wordt.

Het profiel van de Nieuwstraat verandert nauwelijks ten opzichte van de huidige situatie. De rijbaan blijft gehandhaafd en aan de zijde van de nieuwe woningen is een brede groenstrook voorzien, waarin het grootste deel van de bestaande, grote bomen behouden kan blijven. Tevens worden door de groenstrook opritten aangelegd ter ontsluiting van de aan de Nieuwstraat gelegen woningen.

Groen en water

Rondom het nieuwe woongebied ligt een brede groenzone, bestaande uit gras met bomen. Deze groenzone loopt door aan de noordzijde van het nieuwe sportcomplex. Door de groenzone loopt een wandelpad, die een wandeling van de Nieuwstraat naar de Hoofdstraat mogelijk maakt. Aan de noordzijde van de groenzone bevindt zich een wadi/sloot, ter opvang en afvoer van het hemelwater. De wadi/sloot sluit aan de westzijde aan op de bestaande wadi aan de oostzijde van de Strobbehoekstraat en aan de oostzijde op de brede sloot, die de grens vormt met het agrarische gebied.

Waar de woonkavels met de achter- of zijkant grenzen aan de openbare ruimte, worden zij voorzien van een minimaal 1 en maximaal 2 meter hoge haag, bestaande uit een streekeigen soort, zoals de (haag)beuk of de liguster. Waar de kavels met de voorzijde grenzen aan de openbare ruimte, worden zij voorzien van een eveneens streekeigen haag met een hoogte van minimaal 0,5 en maximaal 1 meter.

Sportcomplex

Aan de oostzijde van het nieuwe woongebied wordt een nieuw sportcomplex gerealiseerd, bestaande uit een wedstrijdvoetbalveld, een verlicht trainingsveld, 3 tennisbanen (met uitbreidingsmogelijkheid voor een extra baan), een oefenkooi voor de tennis, een skatevoorziening en een kantine/kleedruimte. Het sportcomplex kan eveneens gebruikt worden voor evenementen, zoals het jaarlijks terugkerende Klomppop. Naast de diverse

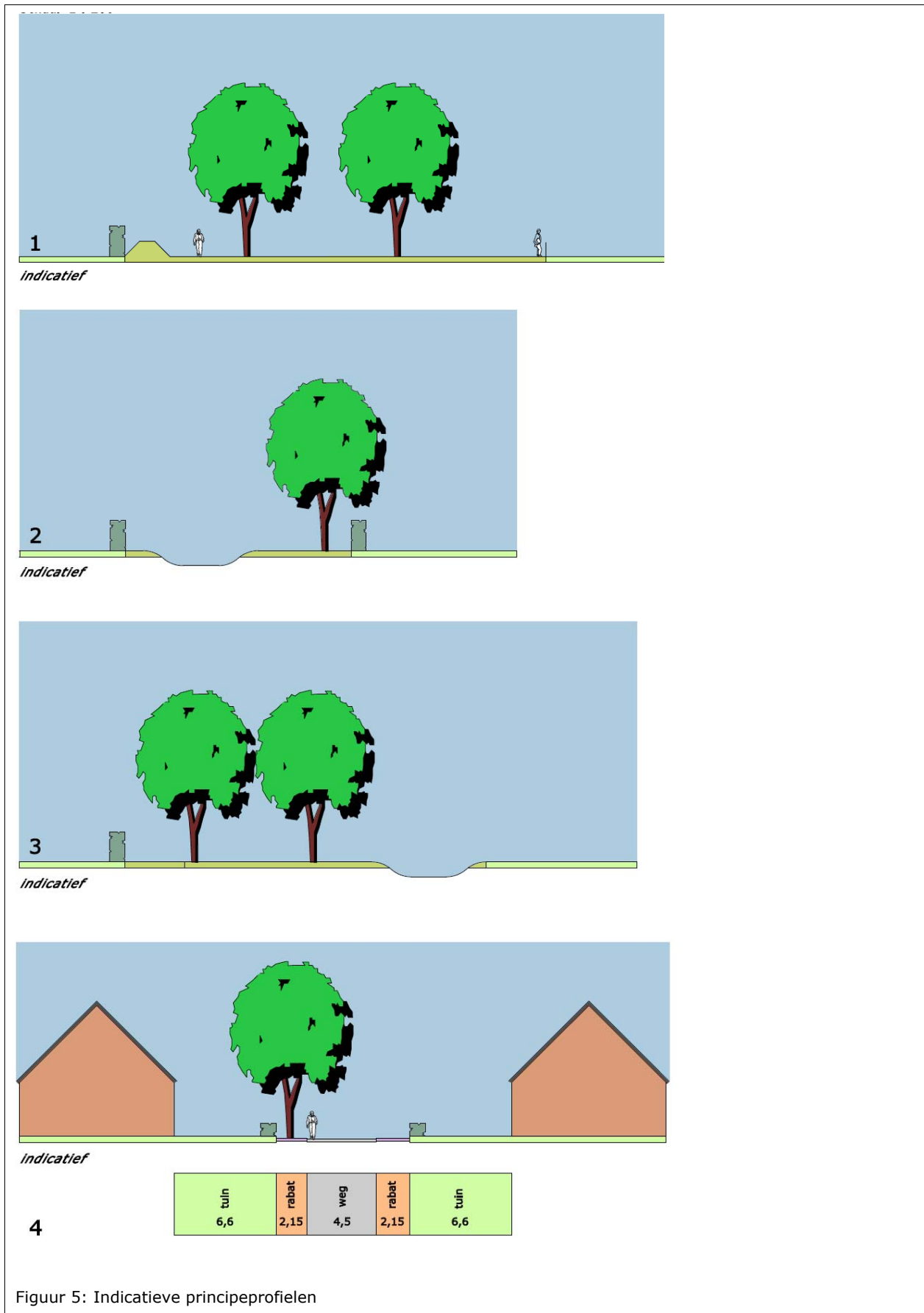
sportaccommodaties wordt er tevens parkeerruimte aangelegd voor personenauto's en vrachtwagens. Dit parkeerterrein wordt ontsloten via de Nieuwstraat/Rooneusdijk en biedt parkeergelegenheid voor circa 45 personenauto's en 3 vrachtwagens.

Aan de noordzijde grenst het sportcomplex aan de groenzone met wadi, die ook het woongebied omzoomt. Aan zowel de west- als aan de oostzijde wordt het sportcomplex begrensd door een groenstrook met bomen, die zorgen voor een passende overgang naar de omgeving. Aan de westzijde wordt tussen het sportcomplex en de woningbouwlocatie tevens een kleine grondwal aangelegd, waardoor een natuurlijke buffer ontstaat tussen de twee gebieden.

3.3 Beeldkwaliteit

De gemeente Borsele hecht grote waarde aan een hoogwaardige inrichting en verschijningsvorm van haar grondgebied. Om die reden is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat een aanvulling vormt op de welstandsnota. In het beeldkwaliteitplan is het hiervoor beschreven stedenbouwkundig ontwerp nader uitgewerkt. Het plan gaat in op de inrichting van het openbaar gebied, het beoogde architectonische beeld en de groeninrichting. Zo worden onder meer voorstellen gedaan met betrekking tot het kleur- en materiaalgebruik en dakvormen. Hetzelfde geldt voor de woonstraten met betrekking tot het type verharding.

Deze voorstellen zijn niet in alle gevallen vrijblijvend. Sommige zijn als 'aanwijzing' direct vertaald in een bindend bouwvoorschrift in het voorliggende plan, andere komen aan de orde bij welstandstoetsing of worden in de privaatrechtelijke sfeer geregeld.



Figuur 5: Indicatieve principeprofielen

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet conform artikel 77 Wgh bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone.

De beoogde locatie ligt gedeeltelijk in de bebouwde kom van Ovezande en gedeeltelijk daarbuiten, waar een maximum snelheid van 30 km per uur, respectievelijk 60 km per uur geldt. De woonstraten in het plangebied zullen worden ingericht als 30 km/urzone. Als gevolg van de voorgestane herontwikkeling wordt de bebouwde kom grens verschoven naar de kruising Nieuwstraat, Rooneusdijk en Ovezandseweg. Hierdoor komt de gehele herontwikkelingslocatie binnen de bebouwde kom te liggen. Er is dus geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Derhalve vormt wegverkeerslawaaï geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In dit verband is op 16 februari 2007 verkennend bodemonderzoek op de Sportaccomodatïe (Masterplan) te Ovezande uitgevoerd door Oranjewoud. Er zijn verschillende locaties onderzocht, namelijk:

Verkennend bodemonderzoek

Huidige agrarisch perceel

Een gedeelte van dit perceel was in het verleden een oude boomgaard. In de bovengrond (traject 0,0-0,5 m-mv) is een lichte verontreiniging met drins en DDT/DDE/DDD aangetoond. De ondergrond en het grondwater zijn schoon.

Voetbalvelden

In de grond zijn licht verhoogde gehalten nikkel, cadmium en kwik aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met zink.

Tennisvelden

Zowel in de grond (onder de toplaag) als het grondwater zijn schoon.

Kantine voetbalvelden en parkeerplaats

De bovengrond is licht verontreinigd met PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met zink.

Kantine tennisvelden

De bovengrond is licht verontreinigd met PAK. De ondergrond en het grondwater zijn schoon.

Bouwstoffenbesluit

Tennisvelden

Het gravel en lavasteen is indicatief onderzocht en is (indicatief) een categorie 1 bouwstof. De onderliggende grond is indicatief gekwalificeerd als schoon.

Waterbodem

- *Zuidelijk deel (s7 t/m s9)*
Klasse 3 slib op basis van bestrijdingsmiddelen (DDTED)
- *Midden op agrarisch perceel (s4 t/m s6)*
Klasse 0 slib
- *Noordelijk deel (s1 t/m s3)*
Klasse 2 slib op basis van bestrijdingsmiddelen (DDTED)

Doorlatendheid

De bovenste laag is klei. Daaronder matig fijn zand. De doorlatendheid is gemeten in het zandpakket. De doorlatendheid is goed (circa 2,5 m/dag). De stijghoogte van het grondwater is circa 1,0 m-mv.

Conclusie:

In de grond en het grondwater zijn alleen lichte verontreinigingen aangetroffen. Er is dus geen vervolgonderzoek nodig. De gronden zijn geschikt voor het beoogde gebruik (sportvelden etc.) Het gravel (tennisbaan) is indicatief geschikt om als categorie 1 bouwstof her te gebruiken. Op het moment dat het gravel inderdaad ontgraven gaat worden, moet opnieuw worden bekeken of er onderzoek nodig is. Dit in verband met het toekomstig Besluit Bodemkwaliteit.

Uit navraag bij het onderzoeksbureau blijkt dat er bijna geen water in de sloten stond en dat er (bijna) geen slib in de sloot zat. Niet het slib, maar de waterbodem is onderzocht. Bij eventueel baggeren kan de klasse 0 en 2 slib (=waterbodem) op de kant uitgespreid worden.

Omdat er geen sprake is van slib maar van waterbodem, kan de waterbodem klasse 3 blijven zitten en kan de sloot gedempt worden. Geen verder onderzoek is nodig en ook hoeft er niet gebaggerd te worden. Als er toch om civiel technische redenen gebaggerd moet worden, dan kunnen op basis van deze gegevens afzetmogelijkheden voor de waterbodem/ het slib gezocht worden.

Het bodemonderzoek is opgenomen in de bijlage.

4.3 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

De projectlocatie ligt op grote afstand (> 3,5 km) van beschermingszones van gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en op 450 meter van een beheersgebied vallend onder de Natuurbeschermingswet. Verder ligt het plangebied niet in of in de nabijheid van gebieden die deel uitmaken van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve van het onderzoek of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Dit loket verwijst naar bestaande gegevens over de aanwezigheid van soorten planten en dieren in Nederland. Het gaat hierbij om soorten die bescherming genieten vanuit wet- en regelgeving, om te beginnen Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet. Ook wordt informatie gegeven over soorten van Rode lijsten. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn gesignaleerd. Het plangebied valt in het hok 046-383, waar onder meer zijn aangetroffen (peildatum maart 2008):

- 1 soort vaatplant, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1;
- 6 soorten vaatplanten, voorkomend op de Rode lijst;
- 1 soort zoogdier, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1;
- 3 soorten zoogdieren, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1;
- 1 soort broedvogel, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 2 en 3;
- 1 soort broedvogel, voorkomend op de Rode Lijst;
- 15 soorten watervogels, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 2 en 3.

Gezien de huidige terreinomstandigheden zal de ontwikkeling ter plaatse van de woningbouw vrijwel geen invloed hebben op het voortbestaan van flora en fauna. Bijna het gehele terrein is momenteel in gebruik als sportterrein waardoor het niet waarschijnlijk is dat de bovengenoemde diersoorten daar voorkomen. Omdat dit niet geldt voor het gedeelte waarnaar het sportterrein wordt verplaatst, om uitsluitel te krijgen, onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten op deze locatie.

Door Bureau Woets' Insecten is er in november 2006 een Natuurtoets voor de sportvelden van Ovezande uitgevoerd. De conclusie uit het onderzoek is als volgt:

Het terrein wordt gekenmerkt door de sterk verarmde natuurelementen van sportvelden en akkerbouw op voedselrijke gronden onder de druk van de verontreiniging door landbouw en industrie. Ook de menselijke bewoning speelt een grote rol in deze armoede.

Daardoor gaat het alleen om de meest ordinaire soorten planten en dieren in het menselijk leefgebied. Zeldzame of anderszins bijzondere soorten zijn niet in de percelen van de sportvelden en het betrokken bouwland aan te treffen.

Door de verandering van bestemming verandert voor een aantal soorten vogels en zoogdieren de leefruimte wel, maar geen van de soorten wordt bedreigd in zijn voortbestaan in de streek. Voor vleermuizen verandert er globaal weinig; ze behouden hun jachtgebied van de tuinen en boomsingels buiten de sportvelden; tijdelijk zullen er minder rijen bomen rond de velden zijn, waarlangs insecten als vleermuis- en zwaluwvoedsel worden gestuwd.

Er mag alleen buiten de broedperiode (maart – juli) worden gerooid en gebouwd, omdat alle broedvogelsoorten moeten worden ontzien volgens de Flora- en faunawet van 2002. Van een aantal dieren met de beschermde status is niet helemaal uit te sluiten dat een of enkele individuen in de windsingels en begroeiing van sloottaluds aanwezig zijn (kleine zoogdieren) en verdreven zullen worden door de activiteiten van rooien en bouwen. Mogelijk kunnen een paar exemplaren worden gedood door de activiteiten.

Deze natuurtoets is in de bijlage opgenomen.

4.4 Archeologie

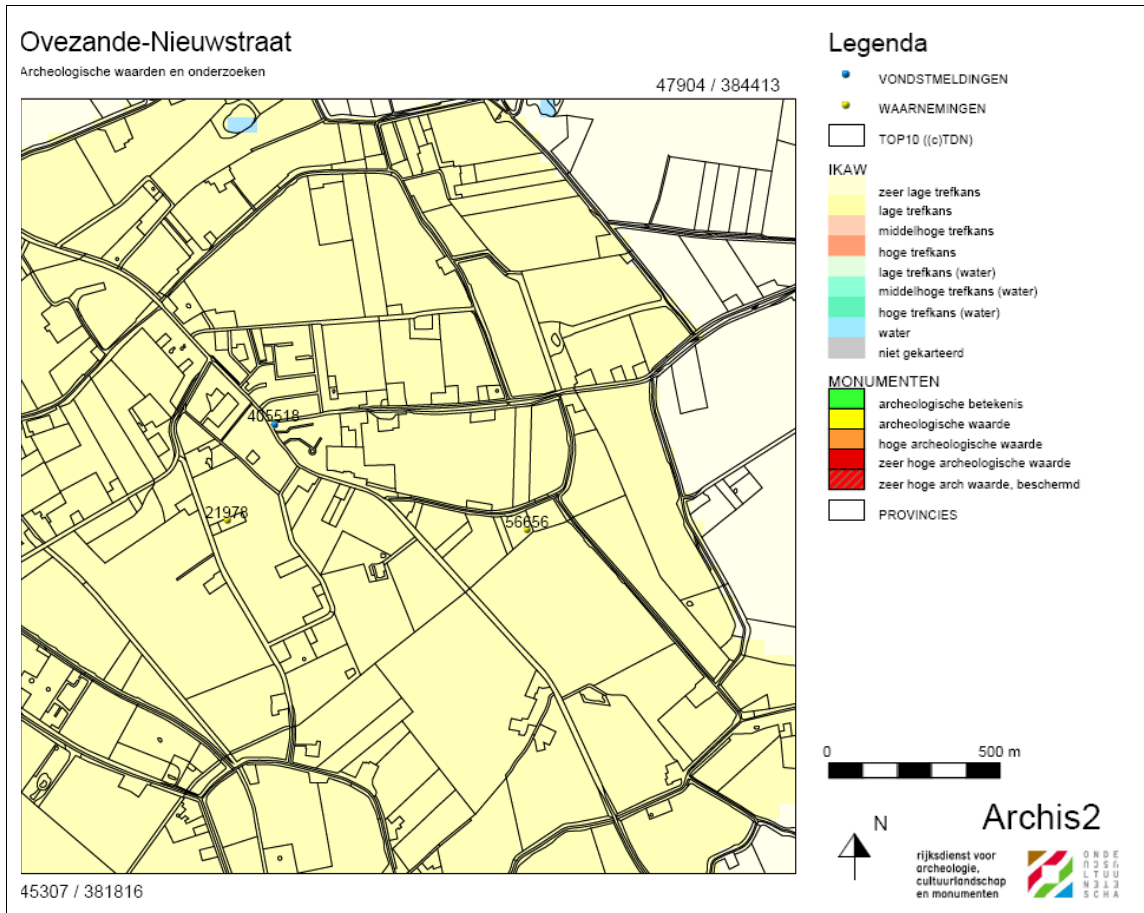
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

Door het Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) is bureauonderzoek uitgevoerd, waaruit het volgende blijkt:

Er bevinden zich geen archeologische monumenten en geen vindplaatsen (Archis en Zeeuws Archeologisch Archief) in het plangebied (zie figuur 6). Ook zijn er geen onderzoeksmeldingen. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) laat voor het gehele plangebied een lage trefkans zien op de aanwezigheid van archeologische waarden. Op luchtfoto's zijn evenmin sporen te zien. Derhalve vormt archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Ondanks de resultaten van het uitgevoerde (bureau)onderzoek is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de (bouw)werkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelij-

ke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 2007. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. De opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de SCEZ te Middelburg.



4.5 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Watersysteem

Grondwatersysteem

De grondwaterstroming in het eerste watervoerende pakket is over het algemeen noord – oostelijk gericht. De bovenste 10m dikke laag is de Westlandformatie van

zavel, siltig zand en klei. Dieper dan 10m bevindt zich de formatie van Tegelen die bestaat uit fijn zand en leem. De heersende grondwatertrap is grondwatertrap VI (GHG 40 tot 80cm beneden maaiveld en de GLG op meer dan 120cm beneden maaiveld) Het grondwater bevindt zich gemiddeld op ca. 0,20m +NAP maar vertoont fluctuatie ten gevolge van seizoensinvloeden.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied wordt ontwaterd door sloten noordelijk en oostelijk van het plangebied. De hoofdwaterring ligt op ongeveer 1300m zuidelijk van het plangebied. Het waterpeil van de oostelijk gelegen sloten bedraagt 0,30m -NAP in de sloten langs de Hoofdstraat en 0,10m -NAP in de sloten langs de Nieuwstraat. De hoofdwaterring watert af naar het gemaal 'Van Ellewoutsdijk' op 5,00 km ten zuidwesten van het plangebied. De Westerschelde bevindt zich op ongeveer \pm 3500m van het plangebied.

Toekomstige watersysteem

Volgens de optimalisatiestudie afvalwatersysteem Borsele van Witteveen + Bos uit 2004 voldoet Ovezande ruimschoots aan de huidige en toekomstige normen. De inrichting van het plangebied is zodanig dat in het gebied naast een vuilwaterriool een regenwaterriool wordt aangelegd. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied worden nieuwe wadi's/sloten gegraven met bovenbreedte van 8m met een talud van 1: 2. Door de aanleg van deze nieuwe sloten ontstaat ongeveer 454m³ extra waterberging in deze sloten bij een peilstijging tot 0,30m +NAP (toetsingshoogte TW100). Het totale oppervlak van het plangebied is 67.807m² hiervan is ongeveer 5.025m² verhard. Hiervoor dient 377m³ extra berging te worden aangebracht. Deze wordt gegarandeerd in de nieuwe sloten (2017m² op ca. 0,07m+NAP).

Bij de oevers wordt gebruik gemaakt van flauwe taluds 1:2 waardoor de kans op erosie minimaal is.

Het woningpeil van de nieuw te bouwen woningen zal uitkomen op ongeveer 1,20m boven het waterpeil. Aan de bewoners van de nieuw te bouwen woningen zullen regentonnen ter beschikking worden gesteld voor het hergebruik van regenwater. De ontwatering van de bouwpercelen is voor rekening van de toekomstige eigenaren van de bouwpercelen. Deze krijgen wel de mogelijkheid drainage aan te sluiten op het regenwaterriool.

In overleg met de wegbeheerder van de gemeente zal geen afgekoppeld hemelwater via de oppervlakte worden afgevoerd. Uitloogbare bouwmaterialen waarvan de bouwverordening het gebruik verbiedt zullen niet worden toegepast.

Het verkavelingsplan wordt zodanig uitgevoerd dat naast de nieuw te graven sloten aan de planzijde een 5m brede onderhoudstrook resteert.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden vervolgens moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;

- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming/inundatie door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is mede een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

Voor de planlocatie is aangegeven dat deze geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte tussen circa +1,60 en +1,10 meter Normaal Amsterdams Peil. Het laagste deel van het maaiveld ligt op 1,10m +NAP. In tegenspraak met de provinciale waterkansenkaart zijn vanwege de aanwezigheid van kleilaagjes in de ondiepe bodemlagen en de slechte doorlatendheid de mogelijkheden voor infiltratie van regenwater beperkt.

Met het water mee; waterbeheerplan 2002 – 2007

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Rioleringsplan II Borsele 2006 – 2011

De gemeente streeft naar een doelmatige inzameling en transport van het water en het voorkomen van wateroverlast en naar verbetering van de waterkwaliteit. Andere doelstellingen:

- het vasthouden van regenwater en het voorkomen dat regenwater en afvalwater onnodig wordt verontreinigd;
- waterbesparing en het benutten van water in de waterketen.

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

Aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' is onderstaande tabel opgenomen.

| Thema | Waterdoelstelling | Toetsing |
|--------------|------------------------------|--|
| Veiligheid | Waarborgen veiligheidsniveau | Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over |

| | | |
|----------------------------|---|---|
| | | water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde. |
| Wateroverlast | Reductie wateroverlast, vergroten veerkracht watersysteem | Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling worden geen nadelige effecten voorzien. Extra waterberging wordt gerealiseerd door de aanleg van nieuwe en verbreding van bestaande kavelsloten. |
| Riolering | Vasthouden, bergen afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi. | Het vuilwaterriool wordt aangesloten onder vrij verval op het vuilwaterriool in de Nieuwstraat. Het verhard oppervlak wordt volledig (100%) afgekoppeld. Dit wordt gerealiseerd door het hemelwater naar de te verbreden kavelsloot te leiden. Infiltratie is volgens het bodemkundig hydrologisch onderzoek beperkt mogelijk. |
| Watervoorziening | Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water. | Een regenwaterriool wordt aangelegd om al het hemelwater naar de verbrede kavelsloot te leiden. Aan toekomstige bewoners van woningen worden regentonnen ter beschikking gesteld. |
| Volksgesondheid | Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's | Er wordt gebruik gemaakt van kindvriendelijke oevers van 1:2 tot 1:3. De sloten zijn maximaal met 0,30m water gevuld en staan meestal droog zodat er minimale risico's voor de volksgezondheid ontstaan. |
| Bodemdaling | Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid | Er is geen sprake van een peilverlaging. Derhalve is bodemdaling niet aan de orde. |
| Grondwateroverlast | Tegengaan van grondwateroverlast | In de Verordening Waterhuishouding Zeeland wordt als richtlijn voor de ontwateringsdiepte bij nieuwe plannen minimaal 70 cm beneden het maaiveld gehouden. Aan de richtlijn zal voldaan worden. |
| Oppervlaktewater kwaliteit | Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur | Het plan heeft geen consequenties voor oppervlaktewaterkwaliteit. Het te lozen water van daken en verharding is relatief schoon. |
| Grondwaterkwaliteit | Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur | Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Verdroging | Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden | Het plangebied grenst niet aan (natte) natuurgebieden. De beoogde woningbouw leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen, dus verdroging is hier niet aan de orde. |
| Natte Natuur | Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur | Het plangebied grenst niet aan (natte) natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten. |
| Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen | Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden | Rekening wordt gehouden met overeenkomst beheer en onderhoud in de bebouwde kom (BOB). Daarnaast is rekening gehouden met vrije onderhoudstroken met een breedte van 5m langs bestaande en nieuw te graven sloten aan de planzijde. |

Overleg met de waterbeheerder

Over het ontwerpplan heeft diverse keren overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder. Het rioleringsplan zal in apart kader nog nader gedetailleerd worden besproken met het waterschap. Voor het daadwerkelijk uitvoeren van de graafwerkzaamheden zal ontlasting van de Keur worden aangevraagd.

4.6 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

De voorgestane ontwikkeling betreft het realiseren van woningen en een sportveldencomplex met tennisbanen. De sportvelden en tennisbanen zijn gelegen op een afstand van 50 meter en groter vanaf de dichtstbijzijnde woonbebouwing. Volgens de VNG-Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (16 april 2007) dient tussen een gevoelige bestemming en veldsportcomplex of tennisbanen (met verlichting) een afstand van 50 meter aangehouden worden. De conclusie is dan ook dat milieuhinder ten aanzien van de sportvelden en tennisbanen niet van invloed is op de beoogde ontwikkeling.

Ten aanzien van de boerderij gelegen aan Nieuwstraat 20 te Ovezande kan een zonering aangehouden worden van 50 meter. Alle direct bestemde woningen vallen buiten deze richtafstand. De motivatie voor de aan te houden afstand van 50 meter is te vinden in paragraaf 4.7. De conclusie is dat milieuhinder ten aanzien van de boerderij ten dele van invloed is op de beoogde ontwikkeling omdat de zone van de boerderij is gele-

gen binnen het plangebied. Door het opnemen van de voorwaarde dat bedrijfsbeëindiging plaats moet hebben gevonden en er planologisch geen mogelijkheden voor een agrarisch bedrijf bestaan, voordat toepassing kan worden verleend aan de wijzigingsbevoegdheid naar wonen, is het aspect milieuhinder geborgd.

Het aspect milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Bufferzone

Het bestemmingsplangebied wordt door de Nieuwstraat gescheiden van het buitengebied. Ingevolge het Omgevingsplan Zeeland dient er tussen agrarische bedrijven en woon- en verblijfsrecreatiegebieden een afstand van minimaal 100 meter aangehouden te worden. Een kleinere afstand (50 meter) kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemming(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperking voor de betrokken landbouwbedrijven.

In het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Borsele, Borsels Buiten genaamd, is nieuwvestiging nabij de ontwikkelingslocatie niet mogelijk. Voorts is er in dit bestemmingsplan een aanlegvergunning opgenomen voor het inplanten van boomgaarden binnen 100 meter tot categorie I-objecten als bedoeld in de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996. Dit houdt ondermeer in dat binnen 50 meter van woonbebouwing geen nieuwe boomgaarden kunnen worden aangeplant.

Uit het voorgaande volgt dat nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid en het inplanten van boomgaarden op de gronden grenzend aan het plangebied reeds worden uitgesloten.

Bestaande en nieuwe situatie Nieuwstraat 20

Aan de Nieuwstraat 20 te Ovezande is een agrarisch bedrijf gevestigd. Bij realisatie van de beoogde woningbouw zal het bedrijf binnen de afstand van 100 meter (ca. 54 meter) komen te liggen. Het betreft een kleinschalig akkerbouwbedrijf dat feitelijk in ruste is en dat ca. 3 ha akkerbouwland heeft. Dit akkerbouwland wordt door een loonbedrijf bewerkt. Het akkerbouwbedrijf zelf beschikt niet over akkerbouwmaterieel, zoals tractoren en akkerbouwmachines, noch beschikt zij over opslag van bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de akkerbouw. Ook voor gekoelde opslag van akkerbouwproducten op het bedrijf zijn geen voorzieningen aanwezig. Op de huiskavel is ca. 0,74 are ingericht als tuin met fruitbomen. Voorts worden er geen landbouwhuisdieren gehouden. Medio augustus 2003 en nadien medio maart 2008, is geconstateerd dat er op het bedrijf geen dieren meer worden gehouden, buiten het hobbymatig houden van één zoogkoe. De huiskavel wordt ontsloten op de Nieuwstraat en gelet op de kleine omvang van het bedrijf en het feit dat de akkerbouwgrond bewerkt wordt door een loonwerker zijn geen grote aantallen verkeersbewegingen van en naar het bedrijf dan wel op het bedrijf zelf te verwachten.

Noemenswaardige hinder en mogelijke beperking

Indien de geprojecteerde woningbouw aan de Nieuwstraat gerealiseerd wordt, zal deze geen noemenswaardige hinder ondervinden van het op meer dan 50 meter gelegen ak-

kerbouwbedrijf, zodat geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid zullen optreden. Zoals reeds is aangegeven worden er op het bedrijf geen landbouwhuisdieren gehouden. Daarnaast is het akkerbouwbedrijf feitelijk in ruste en vinden er slechts hobbymatige activiteiten plaats, waaronder het houden van een zoogkoe. Gelet op de ligging van akkerbouwbedrijf en de beperkte uitbreidingsmogelijkheden op het bestaande bouwblok en het feit dat er geen grote aantallen verkeersbewegingen van en naar en op het bedrijf zijn te verwachten, valt er geen geluidhinder te verwachten.

De geprojecteerde woningbouw belemmert het akkerbouwbedrijf ook niet in haar bedrijfsvoering. Naast het feit dat het bedrijf feitelijk in ruste is, heeft de eigenaar in een tweetal bedrijfsbezoeken (medio 2003 en 2008) van de gemeente aangegeven geen uitbreidingsplannen te hebben. Daarnaast zijn een tweetal geprojecteerde boerderijwoningen aan de Nieuwstraat in het onderhavige bestemmingsplan niet rechtstreeks bij recht toegestaan, doch in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze gronden liggen binnen de 50 meter ten opzichte van het akkerbouwbedrijf.

Gelet op het bovenstaande is het (beperkt) afwijken van het provinciale bufferzonebeleid gerechtvaardigd, nu door de geplande ontwikkeling geen onevenredige beperking voor het betrokken akkerbouwbedrijf ontstaat. Evenmin leidt dit tot noemenswaardige hinder, zodat de volksgezondheid hierdoor niet in gevaar komt.

4.8 Externe veiligheid

Transportroutes

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG). De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 2^e kamer 1995-1996', de handreiking 'Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998' en de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004'.

Op basis van de nota 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1996' dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 meter van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-2} . Dit is een kans van één op tienduizend (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz. bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffers neemt de kans met een factor 100 af. Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van 10^{-6} /jaar (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde.

Op basis van de provinciale risicokaart lopen in en nabij de projectlocatie geen routes voor gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsgebonden risico (PR) hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder het 'Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) 1999' en inrichtingen die vallen onder de richtlijnen van de 'Publicatiereeks Gevaarlijk Stoffen (PGS) deel 15'. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan LPG-stations, bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer of die een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak hebben. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt uitgedrukt in de overlijdenskans per jaar. Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen.

Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-5} dan dient binnen drie jaar het object gesaneerd te worden.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval worden getroffen. Voor het groepsrisico gelden oriënterende waarden. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde en over de toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

Op basis van de provinciale risicokaart ligt de projectlocatie niet binnen een risicocontour.

Buisleidingen

Op basis van de kaart buisleidingen en leidingstroken uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 ligt er een planologisch relevante buisleiding(en) op ca. 900 meter afstand van de projectlocatie. Deze buisleiding is dan ook niet van invloed op de ontwikkeling.

Vuurwerkopslag

In de nabijheid van de beoogde bouwlocatie bevindt zich geen vuurwerkopslagplaats.

4.9 Overige kabels en leidingen

In paragraaf 4.9 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van

Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit niet meer van toepassing. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. In de periode tot de inwerkingtreding van het NSL geldt een NIBM-grens van 1% van de jaargemiddelde grenswaarde van NO₂ en PM₁₀. In de periode vanaf de inwerkingtreding van het NSL ligt die grens op 3% van de jaargemiddelde grenswaarden van deze stoffen. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM. Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden. Als een project niet leidt tot een toename groter dan 1% of 3% voor zowel PM₁₀ als NO₂, dan vindt geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacements, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

1% criterium (interimperiode):

- 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.2).

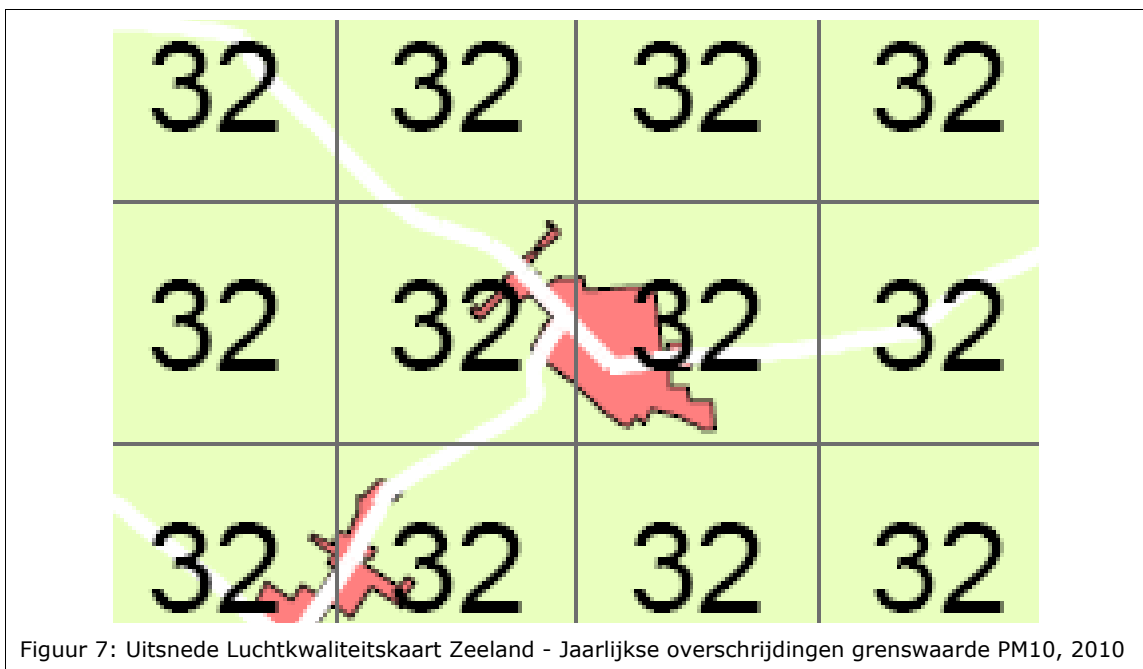
3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;

- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft ca. 15 woningen. Dit betekent dat de ontwikkeling onder het 1 % criterium valt waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Derhalve vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Daarnaast betreft de ontwikkeling een sportpark. Op de Luchtkwaliteitskaart Zeeland (zie figuur 7) is aangegeven dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling 32 dagen betreft. Hier mogen nog 6 dagen vanwege zoutaftrek worden afgetrokken, zodat het aantal overschrijdingsdagen op 26 ligt. Dit voldoet ruim aan de 35 dagen limiet. De ontwikkeling betreft voornamelijk de verplaatsing van het sportpark waardoor de verkeerstoename zeer gering zal zijn en dus weinig tot geen invloed zal hebben op de luchtkwaliteit. Derhalve vormt luchtkwaliteit dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.



5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie – sportcomplex Nieuwstraat' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor een uitbreiding van de kern Ovezande. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: kaart) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De kaart van 'Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie – sportcomplex Nieuwstraat' bestaat uit één kaartblad.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)'.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

1. INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. BESTEMMINGSREGELS

Groen (artikel 3)

Binnen de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen. Binnen deze bestemming is één Wro-zone-wijzigingsgebied opgenomen naar de bestemming 'Wonen'. Deze wijziging betreft een wijziging naar 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand - 1'. In deze wijziging is de voorwaarde opgenomen dat deze wijziging enkel doorgang kan vinden nadat de bedrijfsvoering van de nabij gelegen boerderij is gestopt.

Sport (artikel 4)

De tennisvelden/sportvelden zijn bestemd voor 'Sport'. Op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde opgericht worden ten dienste van de bestemming. Binnen het aangegeven bouwvlak mogen de gebouwen worden opgericht. De bouwhoogte hiervan is vastgelegd. De goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn tezamen met het bouwvlak vastgelegd. De maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is afgestemd op de behoefte aan speelwerktuigen, ballenvangers, vlaggen- en lichtmasten. Er zijn ontheffingsregels opgenomen ten aanzien van de hoogtematen.

Verkeer (artikel 5)

De beoogde straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut en ter plaatse van de aanduiding garage zijn bestemd als 'Verkeer'. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen en de bouwhoogte 3,5 meter.

Wonen (artikel 6)

Een deel van de gronden is bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. In het onderhavige bestemmingsplan zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan. Hieraan zijn specifieke bouwregels verbonden.

De hoofdgebouwen dienen met hun voorgevel in de op de kaart aangegeven gevellijn te worden gebouwd, daar waar op de kaart een dergelijke lijn is aangegeven. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de goot- en de totale bouwhoogte, de dakhelling en de diepte van de woning. De maximale oppervlakte van de woning volgt uit de maximale breedte en maximale diepte van het gebouw. De maximale breedte wordt bepaald door de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens, de maximale diepte van de woning is afhankelijk van de diepte van het bouwperceel. De afstand tussen de voorgevel en achtergevel van de woning (diepte) bedraagt echter nooit meer dan 15 meter.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf, de goot en de totale bouwhoogte, de dakhelling, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot (het verlengde van) de voorgevellijn. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele ontheffingsbevoegdheden opgenomen. Ontheffingsregels zijn opgenomen om de voorgevel van de woning gedeeltelijk achter de gevellijn op te kunnen richten, voor een kortere afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen en voor een grotere bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Met betrekking tot de ontheffingsbevoegdheid voor detailhandel, beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

aan huis is volstaan met een verwijzing naar de gebruiksregels en in artikel 11, waar een specifieke regeling is opgenomen.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 8)

In artikel 8 is geregeld dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouw zijnde.

Algemene ontheffingsregels (artikel 9)

In artikel 9 is een aantal algemene ontheffingsregels opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 10)

In artikel 10 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken.

Algemene procedureregels (artikel 11)

In artikel 11 zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en bij het verlenen van ontheffing van gebruik. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsregels zijn opgenomen, wordt verwezen naar artikel 11.

IV. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 12)

Artikel 12 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig ontheffing worden verleend tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hantieren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Slotregel (artikel 13)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie – sportcomplex Nieuwstraat'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Er is een gecomprimeerd exploitatieoverzicht beschikbaar, dat op verzoek overgelegd kan worden. Het exploitatieoverzicht toont een tekort. Dit tekort wordt als kapitaallast ten laste van de algemene dienst gebracht. Het benodigde krediet hiertoe heeft de raad van de gemeente Borsele reeds beschikbaar gesteld.

Voorts kan op grond van artikel 6.12, lid 2, Wro onder andere van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien in die gevallen, waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Alle te ontwikkelen gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente en het verhalen van de exploitatiekosten is via de gronduitgifte verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk en is dan ook achterwege gelaten.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee gedurende enkele weken (vanaf 16 december 2008 tot en met 29 december 2008) op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Eventuele op- en aanmerkingen konden schriftelijk aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt. De reacties zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan. Het inspraakrapport is als bijlage 1 opgenomen achter deze toelichting.

7.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan wordt overleg gepleegd met:

- VROM;
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Veiligheidsregio Zeeland.

VROM

Brief van 12 februari 2009

Commentaar:

Nabij het plangebied is aan de Nieuwstraat 20 een agrarisch bedrijf gelegen. Voldoende is gemotiveerd dat een afstand van 50 meter tot aan de woonbebouwing aangehouden kan worden. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen op een deel van het plangebied woningen worden gebouwd op minder dan 50 meter van het agrarisch bedrijf. Aan de wijzigingsbevoegdheid dient de voorwaarde te worden verbonden dat alleen van de bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden als het bedrijf is gestopt en er geen planologische mogelijkheden meer zijn voor de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf aldaar.

Beantwoording:

Aan de wijzigingsbevoegdheid zal de bovengenoemde voorwaarde worden toegevoegd.

Provincie Zeeland

Brief 18 februari 2009

Commentaar:

Idem aan de reactie van VROM.

Beantwoording:

Idem aan de beantwoording van VROM.

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 21 januari 2009

Ingestemd wordt met het voorontwerp-bestemmingsplan Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie-sportcomplex Nieuwstraat.

N.V. Delta Nutsbedrijven

Geen reactie ontvangen.

Veiligheidsregio Zeeland

Brief van 21 januari 2009

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen punten in het bestemmingsplan welke nadere aandacht behoeven.



BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Inspraakreacties

G E M E E N T E B O R S E L E

VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN

**“Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie-
sportcomplex Nieuwstraat”**

INSPRAAKRAPPORT

Januari 2009

I. Inleiding

Aan de zuidoostzijde van de kern Ovezande is momenteel aan de Nieuwstraat het sportcomplex van Ovezande gelegen. Het sportpark wordt verplaatst in oostelijke richting. Het bestaande sportparkterrein wordt omgevormd tot woningbouwlocatie. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 6,7 hectare. Uitgangspunt is dat in het gebied 15 vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt de juridische basis voor deze ontwikkelingen.

II. Inspraak

A. Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan "Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie-sportcomplex Nieuwstraat" heeft van 16 december 2008 tot en met 29 december 2008 voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Heinkenszand. Gedurende deze termijn was er gelegenheid voor het indienen van schriftelijke reacties bij het college van burgemeester en wethouders.

B. Schriftelijke reacties:

Er zijn zeven schriftelijke reacties binnengekomen. Deze inspraakreacties zijn als bijlage bij dit inspraakrapport opgenomen. In het onderstaande wordt ingegaan op de ontvangen inspraakreacties. Eerst wordt per reactie, deze kort samengevat weergegeven, waarna deze vervolgens van gemeentezijde wordt beantwoord.

- Insprekers, Hoofdstraat 3A, Ovezande
Brief van 27 december 2008

Reactie:

Insprekers stellen dat door de komst van een sportcomplex op korte afstand van hun woning het agrarisch karakter van het gebied (Verlorenkostpolder) verloren zal gaan. Daarnaast verwachten zij geluidhinder van het sportcomplex in de vorm van geschreeuw, schelden en vloeken. Ook verwachten zij dat zij door de hoge lichtmasten lichthinder zullen ondervinden. Eén en ander zal volgens insprekers een waardevermindering van hun woning tot gevolg hebben. Zij zijn voorts van mening dat woningbouw elders in Ovezande kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door leegstaande en vervallen panden te slopen en op die locaties nieuw te bouwen.

Antwoord:

De gemeente heeft de taak het algemeen belang van haar burgers te behartigen. Daarbij hoort ook het bieden van mogelijkheden om te kunnen sporten en sportaccomodaties aan de eisen van de moderne tijd te laten voldoen. Door verplaatsing van het huidige sportcomplex in oostelijke richting kan meer ruimte worden geboden voor de tennis- en voetbalaccomodaties en voor tijdelijke evenementen. Realisering van woningbouw op de huidige locatie van het sportcomplex biedt financieel de mogelijkheid om het gewenste nieuwe sportcomplex te realiseren. Het is voor de gemeente niet altijd mogelijk om aan alle individuele wensen van burgers tegemoet te komen, ondermeer omdat de wensen van individuele burgers vaak tegenstrijdig zijn.

Het plangebied beslaat in totaal 6,7 hectare. Dit is inclusief de huidige gronden van het sportcomplex. Om het gehele plan te kunnen realiseren wordt 3,7 hectare van de Verlorenkostpolder "afgesnoept". Gelet op het feit dat het nu nog als agrarisch gebied in gebruik zijnde deel van de polder circa 19 hectare groot is, zal vermindering van het areaal met 3,7 hectare geen wezenlijke impact hebben op het agrarisch karakter van deze polder.

De Wet ruimtelijke ordening biedt aan belanghebbenden de mogelijkheid om ten gevolge van een bepaling van een bestemmingsplan tegemoetkoming in de schade te verzoeken. Eventuele waardevermindering van de woning door licht- en geluidhinder wordt beoordeeld indien er een

verzoek wordt ingediend om tegemoetkoming in de schade. Dit speelt geen rol in de planologische procedure. Een dergelijk verzoek kan pas worden ingediend, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk geworden. Indien een daartoe strekkend verzoek om tegemoetkoming in de schade wordt ingediend wordt binnen een daarvoor vastgestelde procedure, een beoordeling gemaakt van twee op één volgende planologische regimes. Aan de hand van deze beoordeling, opgesteld door een onafhankelijke, deskundige adviescommissie, wordt al dan niet een schadevergoeding toegekend.

- Inspreker, Nieuwstraat 15 te Ovezande
e-mail van 27 december 2008

Reactie:

Inspreker spreekt haar bezorgdheid uit over de komst van een voetpad dicht langs de woning. Vraag in dit kader is of de mogelijkheid bestaat een stuk grond van de gemeente aan te kopen. Daarnaast vraagt zij zich af hoe de gemeente een eventuele waardedaling van haar woning denkt te compenseren.

Antwoord:

Qua bestemming ligt het voetpad in de bestemming "groen". De voor "groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen. De invulling van de bestemming "groen" met een voetpad is een feitelijke uitwerking/inrichting van de bestemming. De afdeling Woonomgeving is nog niet klaar met de definitieve inrichting van de openbare ruimte. Het kan heel goed zijn dat het voetpad nog wordt verplaatst naar de buitenkant van het plan of dat dit er helemaal niet komt.

Een aantal van de omwonenden heeft de wens uitgesproken om in het kader van voorliggend plan de achtertuin te vergroten. De gemeente is bereid om onder bepaalde voorwaarden een aantal vierkante meters grond aan de bewoners te verkopen.

De Wet ruimtelijke ordening biedt aan belanghebbenden de mogelijkheid om ten gevolge van de bepaling van een bestemmingsplan een tegemoetkoming in de schade te verzoeken. Eventuele waardevermindering van de woning door nieuwe bebouwing in de directe omgeving wordt beoordeeld indien er een verzoek wordt ingediend om tegemoetkoming in de schade. Dit speelt geen rol in de planologische procedure. Een dergelijk verzoek kan pas worden ingediend, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk geworden. Indien een daartoe strekkend verzoek om tegemoetkoming in schade wordt ingediend wordt binnen een daarvoor vastgestelde procedure, een beoordeling gemaakt van twee op één volgende planologische regimes. Aan de hand van deze beoordeling, opgesteld door een onafhankelijke, deskundige adviescommissie, wordt al dan niet een schadevergoeding toegekend.

- Insprekers, Strobbelhoekstraat 18 te Ovezande
brief van 26 december 2008

Reactie:

Insprekers tekenen bezwaar aan tegen de invulling van de groenzone tussen woningen aan de Strobbelhoekstraat en het nieuwe woongebied. Daarnaast hebben zij bezwaar tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waardoor de geplande vrijstaande woningen kunnen worden veranderd in 2¹ kap-woningen. Tenslotte dient rekening te worden gehouden met planschade.

Antwoord:

De voor "groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen. De invulling van de bestemming "groen" met een voetpad is een feitelijke uitwerking/inrichting van de bestemming. De afdeling Woonomgeving is nog niet klaar met de definitieve inrichting van de openbare ruimte. Het kan heel goed zijn dat het voetpad nog wordt verplaatst naar de buitenkant van het plan of dat dit er helemaal niet komt.

Uitgangspunt voor de realisatie van de nieuwbouw aan de Nieuwstraat is de voorkeursverkaveling, zoals die in de plantoelichting is opgenomen, dus vrijstaande woningen. In de plansystematiek is echter een zekere mate van flexibiliteit opgenomen waardoor de vrijstaande woningen middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden vervangen door 2¹ kap-woningen. Voordat onderhavig bestemmingsplan is opgestart, was het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west" al in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan beoogt meer een reguliere uitbreidingswijk van het dorp Ovezande te worden. In dit bestemmingsplan zijn ook 2¹ kap-woningen voorzien. Bij het ontwikkelen van beide bestemmingsplannen is er vanuit gegaan dat de uit te geven percelen in de respectievelijke bestemmingsplannen volg tijdelijk zou plaatsvinden. Deze aanname lijkt inmiddels achterhaald nu de vaststelling van het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west" aanzienlijke vertraging heeft opgelopen. Dit houdt in dat de uit te geven gronden in beide bestemmingsplannen mogelijk deels gelijktijdig op de markt zullen worden gebracht. In dit licht hechten wij zeer aan het bieden van diversiteit in mogelijk te bouwen type woningen. Op basis daarvan, en gelet op het meer exclusieve karakter van het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie-sportcomplex Nieuwstraat", kan tegemoet worden gekomen aan de inspraakreacties door de wijzigingsbevoegdheid van vrijstaande woningen naar 2¹ kap-woningen in dit bestemmingsplan te laten vervallen.

De Wet ruimtelijke ordening biedt aan belanghebbenden de mogelijkheid om ten gevolge van een bepaling van een bestemmingsplan een tegemoetkoming in de schade te verzoeken. Dit speelt geen rol in de planologische procedure. Een dergelijk verzoek kan pas worden ingediend, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk geworden. Indien een daartoe strekkend verzoek om tegemoetkoming in schade wordt ingediend wordt binnen een daarvoor vastgestelde procedure, een beoordeling gemaakt van twee op één volgende planologische regimes. Aan de hand van deze beoordeling, opgesteld door een onafhankelijke, deskundige adviescommissie, wordt al dan niet een schadevergoeding toegekend.

- Insprekers, Strobbelhoekstraat 20 te Ovezande
e-mail van 27 december 2008

Reactie:

Insprekers spreken hun bezorgdheid uit over de invulling van de groenzone tussen woningen aan de Strobbelhoekstraat en het nieuwe woongebied. Daarnaast vragen zij of het bestemmingsplan wordt aangepast, wanneer het niet lukt de kavels te verkopen, zodat andersoortige woningbouw kan plaatsvinden. Tenslotte merken zij op dat eventuele planschade gecompenseerd zal moeten worden en geven zij aan eventueel een strook grond achter de tuin aan te willen kopen van de gemeente.

Antwoord:

De voor "groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere

tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen. De invulling van de bestemming "groen" met een voetpad is een feitelijke uitwerking/inrichting van de bestemming. De afdeling Woonomgeving is nog niet klaar met de definitieve inrichting van de openbare ruimte. Het kan heel goed zijn dat het voetpad nog wordt verplaatst naar de buitenkant van het plan of dat dit er helemaal niet komt.

Uitgangspunt voor de realisatie van de nieuwbouw aan de Nieuwstraat is de voorkeursverkaveling, zoals die in de plantoelichting is opgenomen, dus vrijstaande woningen. In de plansystematiek is echter een zekere mate van flexibiliteit opgenomen waardoor de vrijstaande woningen middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden vervangen door 2¹ kap-woningen. Voordat onderhavig bestemmingsplan is opgestart, was het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west" al in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan beoogt meer een reguliere uitbreidingswijk van het dorp Ovezande te worden. In dit bestemmingsplan zijn ook 2¹ kap-woningen voorzien. Bij het ontwikkelen van beide bestemmingsplannen is er vanuit gegaan dat de uit te geven percelen in de respectievelijke bestemmingsplannen volg tijdelijk zou plaatsvinden. Deze aanneme lijkt inmiddels achterhaald nu de vaststelling van het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west" aanzienlijke vertraging heeft opgelopen. Dit houdt in dat de uit te geven gronden in beide bestemmingsplannen mogelijk deels gelijktijdig op de markt zullen worden gebracht. In dit licht hechten wij zeer aan het bieden van diversiteit in mogelijk te bouwen type woningen. Op basis daarvan, en gelet op het meer exclusieve karakter van het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie-sportcomplex Nieuwstraat", kan tegemoet worden gekomen aan de inspraakreacties door de wijzigingsbevoegdheid van vrijstaande woningen naar 2¹ kap-woningen in dit bestemmingsplan te laten vervallen.

De Wet ruimtelijke ordening biedt aan belanghebbenden de mogelijkheid om ten gevolge van een bepaling van een bestemmingsplan een tegemoetkoming in de schade te verzoeken. Dit speelt geen rol in de planologische procedure. Een dergelijk verzoek kan pas worden ingediend, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk geworden. Indien een daartoe strekkend verzoek om tegemoetkoming in schade wordt ingediend wordt binnen een daarvoor vastgestelde procedure, een beoordeling gemaakt van twee op één volgende planologische regimes. Aan de hand van deze beoordeling, opgesteld door een onafhankelijke, deskundige adviescommissie, wordt al dan niet een schadevergoeding toegekend.

Een aantal van de omwonenden heeft de wens uitgesproken om in het kader van voorliggend plan de achtertuin te vergroten. De gemeente is bereid om onder bepaalde voorwaarden een aantal vierkante meters grond aan de bewoners te verkopen.

- Insprekers, Strobbelhoekstraat 22 te Ovezande
e-mail van 26 december 2008

Reactie:

Volgens insprekers zijn de in de natuurtoets beschreven natuurwaarden om diverse redenen ondergewaardeerd. Daarnaast vragen zij zich af of het bestemmingsplan wordt aangepast wanneer het niet lukt de kavels te verkopen, zodat andere woningbouw kan plaatsvinden en of het klopt dat B&W ontheffing kunnen verlenen voor de hoogte van de woningen tot 15 meter. Hoe denkt de gemeente om te gaan met planschade? Tenslotte zouden insprekers een strook grond achter de tuin aan willen kopen van de gemeente.

Antwoord:

De natuurtoets is uitgevoerd door een deskundig, onafhankelijk bureau, Bureau Woets' Insecten, gevestigd te Goes. De advisering door dit bureau moet worden gezien als een waarborg voor een verantwoorde beoordeling van de natuurwaarden. Het overnemen van dit advies door de

gemeente behoeft in de regel geen nadere toelichting, tenzij een tegenadvies wordt overgelegd van een andere deskundig te achten persoon of instantie. Daarvan is in dit geval geen sprake. Desondanks wensen wij het volgende op te merken. Weliswaar is geconstateerd dat een aantal algemene vogelsoorten in het gebied aanwezig is, maar deze soorten genieten slechts een beperkte bescherming, te weten alleen gedurende de broedtijd. Juridisch gezien hoeft derhalve met deze soorten alleen rekening te worden gehouden tijdens de broedtijd. Voor wat betreft de aanwezigheid van vleermuizen zal in de daartoe geëigende periodes van het jaar nog nader-/vervolgonderzoek worden gedaan.

Uitgangspunt voor de realisatie van de nieuwbouw aan de Nieuwstraat is de voorkeursverkaveling, zoals die in de plantoelichting is opgenomen, dus vrijstaande woningen. In de plansystematiek is echter een zekere mate van flexibiliteit opgenomen waardoor de vrijstaande woningen middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden vervangen door 2¹ kap-woningen. Voordat onderhavig bestemmingsplan is opgestart, was het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west" al in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan beoogt meer een reguliere uitbreidingswijk van het dorp Ovezande te worden. In dit bestemmingsplan zijn ook 2¹ kap-woningen voorzien. Bij het ontwikkelen van beide bestemmingsplannen is er vanuit gegaan dat de uit te geven percelen in de respectievelijke bestemmingsplannen volg tijdelijk zou plaatsvinden. Deze aannahme lijkt inmiddels achterhaald nu de vaststelling van het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west" aanzienlijke vertraging heeft opgelopen. Dit houdt in dat de uit te geven gronden in beide bestemmingsplannen mogelijk deels gelijktijdig op de markt zullen worden gebracht. In dit licht hechten wij zeer aan het bieden van diversiteit in mogelijk te bouwen type woningen. Op basis daarvan, en gelet op het meer exclusieve karakter van het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie-sportcomplex Nieuwstraat", kan tegemoet worden gekomen aan de inspraakreacties door de wijzigingsbevoegdheid van vrijstaande woningen naar 2¹ kap-woningen in dit bestemmingsplan te laten vervallen.

De woningen hebben bij recht een nokhoogte van maximaal 9 meter. Door middel van een binnenplanse ontheffing kan deze maat worden overschreden met maximaal 1 meter. Dus kan de nokhoogte maximaal 10 meter bedragen.

De Wet ruimtelijke ordening biedt aan belanghebbenden de mogelijkheid om ten gevolge van een bepaling van een bestemmingsplan een tegemoetkoming in de schade te verzoeken. Dit speelt geen rol in de planologische procedure. Een dergelijk verzoek kan pas worden ingediend, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk geworden. Indien een daartoe strekkend verzoek om tegemoetkoming in schade wordt ingediend wordt binnen een daarvoor vastgestelde procedure, een beoordeling gemaakt van twee op één volgende planologische regimes. Aan de hand van deze beoordeling, opgesteld door een onafhankelijke, deskundige adviescommissie, wordt al dan niet een schadevergoeding toegekend.

Een aantal van de omwonenden heeft de wens uitgesproken om in het kader van voorliggend plan de achtertuin te vergroten. De gemeente is bereid om onder bepaalde voorwaarden een aantal vierkante meters grond aan de bewoners te verkopen.

- Insprekers, Strobbehoekstraat 24 te Ovezande
brief van 26 december 2008

Reactie:

Insprekers spreken hun bezorgdheid uit over de invulling van de groenzone tussen woningen aan de Strobbehoekstraat en het nieuwe woongebied. Daarnaast vragen zij of het bestemmingsplan wordt aangepast, wanneer het niet lukt de kavels te verkopen, zodat andersoortige woningbouw

kan plaatsvinden. Tenslotte vragen zij zich af of de noodzakelijke waterberging ten behoeve van het woongebied buiten het woonplangebied mag worden gerealiseerd.

Antwoord:

De voor "groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen. De invulling van de bestemming "groen" met een voetpad is een feitelijke uitwerking/inrichting van de bestemming. De afdeling Woonomgeving is nog niet klaar met de definitieve inrichting van de openbare ruimte. Het kan heel goed zijn dat het voetpad nog wordt verplaatst naar de buitenkant van het plan of dat dit er helemaal niet komt.

Uitgangspunt voor de realisatie van de nieuwbouw aan de Nieuwstraat is de voorkeursverkaveling, zoals die in de plantoelichting is opgenomen, dus vrijstaande woningen. In de plansystematiek is echter een zekere mate van flexibiliteit opgenomen waardoor de vrijstaande woningen middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden vervangen door 2¹ kap-woningen. Voordat onderhavig bestemmingsplan is opgestart, was het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west" al in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan beoogt meer een reguliere uitbreidingswijk van het dorp Ovezande te worden. In dit bestemmingsplan zijn ook 2¹ kap-woningen voorzien. Bij het ontwikkelen van beide bestemmingsplannen is er vanuit gegaan dat de uit te geven percelen in de respectievelijke bestemmingsplannen volg tijdelijk zou plaatsvinden. Deze aannahme lijkt inmiddels achterhaald nu de vaststelling van het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west" aanzienlijke vertraging heeft opgelopen. Dit houdt in dat de uit te geven gronden in beide bestemmingsplannen mogelijk deels gelijktijdig op de markt zullen worden gebracht. In dit licht hechten wij zeer aan het bieden van diversiteit in mogelijk te bouwen type woningen. Op basis daarvan, en gelet op het meer exclusieve karakter van het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie-sportcomplex Nieuwstraat", kan tegemoet worden gekomen aan de inspraakreacties door de wijzigingsbevoegdheid van vrijstaande woningen naar 2¹ kap-woningen in dit bestemmingsplan te laten vervallen.

Water is één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening. Per 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In de waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Het is niet noodzakelijk om de extra waterberging in het woonplangebied te realiseren, dit kan ook in een ander deel van het totale plangebied.

- Insprekers, Strobbehoekstraat 26 te Ovezande
brief van 26 december 2008

Reactie:

Insprekers uiten hun bezorgdheid over de invulling van de groenzone tussen woningen aan de Strobbehoekstraat en het nieuwe woongebied. Daarnaast hebben zij bezwaar tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waardoor de geplande vrijstaande woningen kunnen worden veranderd in 2¹ kap-woningen. Tenslotte vragen zij zich af of de noodzakelijke waterberging ten behoeve van het woongebied buiten het woonplangebied mag worden gerealiseerd en merken zij op dat eventuele planschade gecompenseerd zal moeten worden.

Antwoord:

De voor "groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoor-

zieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen. De invulling van de bestemming "groen" met een voetpad is een feitelijke uitwerking/inrichting van de bestemming. De afdeling Woonomgeving is nog niet klaar met de definitieve inrichting van de openbare ruimte. Het kan heel goed zijn dat het voetpad nog wordt verplaatst naar de buitenkant van het plan of dat dit er helemaal niet komt.

Uitgangspunt voor de realisatie van de nieuwbouw aan de Nieuwstraat is de voorkeursverkaveling, zoals die in de plantoelichting is opgenomen, dus vrijstaande woningen. In de plansystematiek is echter een zekere mate van flexibiliteit opgenomen waardoor de vrijstaande woningen middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden vervangen door 2¹ kap-woningen. Voordat onderhavig bestemmingsplan is opgestart, was het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west" al in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan beoogt meer een reguliere uitbreidingswijk van het dorp Ovezande te worden. In dit bestemmingsplan zijn ook 2¹ kap-woningen voorzien. Bij het ontwikkelen van beide bestemmingsplannen is er vanuit gegaan dat de uit te geven percelen in de respectievelijke bestemmingsplannen volg tijdelijk zou plaatsvinden. Deze aanname lijkt inmiddels achterhaald nu de vaststelling van het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west" aanzienlijke vertraging heeft opgelopen. Dit houdt in dat de uit te geven gronden in beide bestemmingsplannen mogelijk deels gelijktijdig op de markt zullen worden gebracht. In dit licht hechten wij zeer aan het bieden van diversiteit in mogelijk te bouwen type woningen. Op basis daarvan, en gelet op het meer exclusieve karakter van het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie-sportcomplex Nieuwstraat", kan tegemoet worden gekomen aan de inspraakreacties door de wijzigingsbevoegdheid van vrijstaande woningen naar 2¹ kap-woningen in dit bestemmingsplan te laten vervallen.

Water is één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening. Per 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In de waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Het is niet noodzakelijk om de extra waterberging in het woonplangebied te realiseren, dit kan ook in een ander deel van het totale plangebied.

De Wet ruimtelijke ordening biedt aan belanghebbenden de mogelijkheid om ten gevolge van een bepaling van een bestemmingsplan een tegemoetkoming in de schade te verzoeken. Dit speelt geen rol in de planologische procedure. Een dergelijk verzoek kan pas worden ingediend, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk geworden. Indien een daartoe strekkend verzoek om tegemoetkoming in schade wordt ingediend wordt binnen een daarvoor vastgestelde procedure, een beoordeling gemaakt van twee op één volgende planologische regimes. Aan de hand van deze beoordeling, opgesteld door een onafhankelijke, deskundige adviescommissie, wordt al dan niet een schadevergoeding toegekend.



BIJLAGE 2

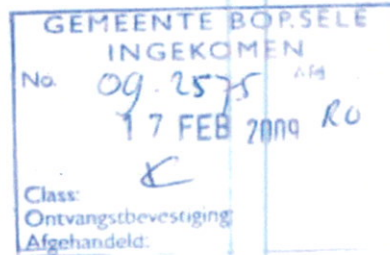
Vooroverlegreacties



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 29036 3001 GA ROTTERDAM

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENZAND



VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regioafdeling Zuid-West
Groothandelsgebouw
Weena 723
Postbus 29036
3001 GA ROTTERDAM
www.vrom.nl

Contactpersoon
ing. J. Marinissen
T 010-2244301
F 010-2244499

Datum 12 februari 2009 **12 FEB. 2009**
Betreft Vooroverleg artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening bestemmingsplan
"Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie-sportcomplex Nieuwstraat"

Kenmerk
20090005529/12466/JM
A

Geacht College,

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie-sportcomplex Nieuwstraat", ontvangen op 18 december 2008, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de inspecteur van de VROM-Inspectie Zuid-West de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen/ voorontwerpprojectbesluiten van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerking(en). De onderwerpen waarop het plan is beoordeeld zijn gebaseerd op de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid (TK 2007-2008, 31500 nr. 1).

Overige kwaliteitsopmerkingen

Nabij het plangebied is aan de Nieuwstraat 20 een agrarisch bedrijf gevestigd. In de toelichting hebt u aangegeven dat het een kleinschalig akkerbouwbedrijf betreft dat feitelijk in ruste is. Hoewel in principe een afstand van minimaal 100 meter tussen een agrarisch bedrijf en een woongebied aangehouden moet worden, hebt u gemotiveerd dat in deze situatie 50 meter gehanteerd kan worden. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen op een deel van het plangebied woningen worden gebouwd op minder dan 50 meter van het agrarisch bedrijf.

Naar mijn mening dient aan de wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde te worden verbonden dat alleen van de bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden als het bedrijf is gestopt en er geen planologische mogelijkheden meer zijn voor de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf aldaar.

Ik vertrouw er op dat u de opmerkingen op een adequate wijze zal verwerken in voornoemd bestemmingsplan.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland.

Hoogachtend,
de inspecteur,

dr. J. Blenkers

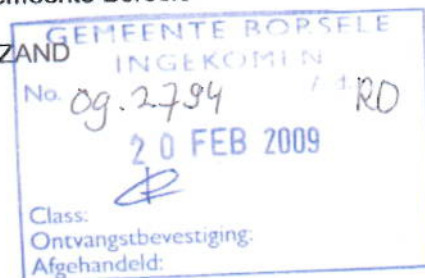
VRM-Inspectie
Directie Uitvoering

Datum
12 februari 2009

Kenmerk
20090005529/12466/JM
A

bericht op brief van: 18 december 2008
 uw kenmerk: BS4410/cor008002/ZJA/kad
 ons kenmerk: 09010583/NWR.09.001
 afdeling: ruimte
 bijlage(n): -
 behandeld door: J.R.F. de Keijzer
 doorkiesnummer: 0118-631774
 onderwerp: Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan
 "Ovezande, gedeelte Woningbouwlocatie - sportcomplex"

het college van burgemeester en
 wethouders van de gemeente Borsele
 Postbus 1
 4450 AA HEINKENSZAND



verzonden: 19 FEB. 2009

Middelburg, 18 februari 2009

Geacht college,

Op 19 december 2008 hebben wij van u het voorontwerp bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Woningbouwlocatie - sportcomplex" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Wij hebben naar aanleiding van het bestemmingsplan de volgende opmerkingen.

Aangrenzend aan het plangebied is aan de Nieuwstraat 20 een agrarisch bedrijf gevestigd. Ingevolge het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 dient tussen agrarische bedrijven en woongebieden in principe een afstand van minimaal 100 meter aangehouden te worden. Een kleinere afstand (50 meter) kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij het woongebied optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor het betrokken landbouwbedrijf. In de toelichting op het bestemmingsplan is op afdoende wijze gemotiveerd waarom woningbouw binnen 100 meter van het agrarisch bedrijf geen noemenswaardige hinder oplevert en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor het betrokken landbouwbedrijf. Aangegeven is dat het hier een kleinschalig akkerbouwbedrijf betreft dat feitelijk in ruste is. Op het perceel worden geen landbouwhuisdieren gehouden. Bovendien is uit overleg tussen de gemeente en de eigenaar gebleken dat deze geen uitbreidingsplannen heeft en het bedrijf binnen afzienbare termijn wil stoppen. Hierover wordt overleg gevoerd met de eigenaar van het bedrijf.

Voor de gronden waarop binnen 50 meter van het agrarisch bedrijf woningbouw wordt beoogd, is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. Wij zijn van mening dat van deze wijzigingsbevoegdheid slechts gebruik gemaakt kan worden nadat het agrarisch bedrijf aan de Nieuwstraat daadwerkelijk is gestopt en er geen planologische mogelijkheden meer zijn om ter plaatse een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen. Deze voorwaarde dient naar onze mening gekoppeld te worden aan de wijzigingsbevoegdheid.

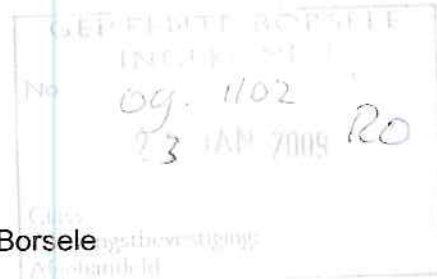
Hoogachtend,

gedeputeerde staten,
 namens dezen,

mr. C.J. Meijler,
 hoofd afdeling Ruimte.



Waterschap **Zeeuwse Eilanden**



Gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND

| | | | |
|-------------|--|----------------|----------------------|
| uw brief | : 17 december 2008 | behandeld door | : drs. J. Minderhoud |
| uw kenmerk | : BS4410/cor08001/ZJA/kad | doorkiesnummer | : 0118-621266 |
| ons kenmerk | : 2009000031 | e-mail | : info@wze.nl |
| bijlagen | : | | |
| onderwerp | : voorontwerp bestemmingsplan Ovezande, gedeelte Woningbouwlocatie-sportcomplex Nieuwstraat" | | |

Middelburg, 21 januari 2009

Geachte heer/mevrouw,

VERZONDEN 22 JAN. 2009

Hierbij deel ik u mee dat ik instem met het voorontwerp-bestemmingsplan Ovezande, gedeelte Woningbouwlocatie-sportcomplex Nieuwstraat dat in het kader van het vooroverleg aan het waterschap is voorgelegd.

Deze brief dient beschouwd te worden als het wateradvies.

Een afschrift is gezonden aan bureau RDH.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap ~~Zeeuwse Eilanden~~

mr. drs. J.A. van Werkum,
hoofd afdeling Planvorming Waterhuishouding

R:\WB_PL\2009\2009000031.doc



Gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA Heinkenszand

Onderwerp: Voorontwerp-bestedingsplan "Ovezande, gedeelte
Woningbouwlocatie – sportcomplex Nieuwstraat

Geachte heer, mevrouw,

Op 17 december 2008 heeft u in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro het voorontwerpbestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Woningbouwlocatie – sportcomplex Nieuwstraat" toegezonden aan de Veiligheidsregio Zeeland met het verzoek hierover te adviseren in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Het plan is door ons beoordeeld en hieruit is gebleken dat er geen risicobronnen aanwezig zijn met invloed op het plangebied. Er is vanuit het oogpunt van externe veiligheid dan ook geen aanleiding om u ten aanzien van eventuele externe veiligheidsproblematiek nader te adviseren.

Uiteraard zal de nieuwe ontwikkeling in een later stadium (bouwplanniveau) nog wel door de gemeentelijke brandweer moeten worden beoordeeld ten aanzien van andere veiligheidsaspecten als bluswatervoorzieningen, bereikbaarheid en brandveiligheid.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Zeeland,
Namens dezen,

Ing. F.J.G.M. Captijn MCDm
Algemeen Directeur Veiligheidsregio Zeeland,

i.a.a. Commandant Brandweer Zeeland
Commandant Brandweer Borsele

- Rampenbestrijding en crisisbeheersing
- Brandweezorg
- Geneeskundige Hulp bij
Ongevallen en Rampen (GHOR)
- Gezamenlijke Meldcentrale
Zeeland (GMZ)

Datum:

21 januari 2009

Inlichtingen:

Ing. A.J. Willemse
Tel.: 0113 - 276607
Fax: 0113 - 276605
E-mail:
aj.willemse@vrzeeland.nl

Ons kenmerk:

VRZ/Reg.Brww/DW/2009/0098

Uw kenmerk:

BS4410/cor08005/ZJA/kad

Blad:

1 van 1

Aantal bijlagen:

-

Adres:

Postbus 8016
4330 EA Middelburg
Segeerssingel 10
4337 LG Middelburg

Internet:

www.vrzeeland.nl

Bank:

BNG 28.50.27.956
t.n.v. Veiligheidsregio Zeeland